QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 13 ta` Lulju 2017

Kawza Nru. 1
Citaz. Nru. 175/1988 JZM

Maryanne Delia f`isimha proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` E.D.E. Limited,

Carmelo Delia,

u

b`digriet tas-27 ta` April 2009 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta` Yvonne Delia, Mariella Grech u l-Perit Joseph Delia flok Carmelo Delia,

Dottor Walter Delia,

u

b`digriet moghti fit-8 ta` Gunju 2017, l-atti f`isem Dottor Walter Delia gew trasfuzi f`isem l-eredi tieghu Suzette Zammit Maempel (I.D. 523965M), Peter Delia (I.D. 352058M) u Nicola Delia (I.D. 379865M),

Phyllis mart it-Tabib Dottor Paul Muscat, Yvonne Delia, Grezzju Camilleri, Paul Camilleri, Luigi Camilleri, Carmelina Gatt, Rose` Gatt, l-Ispizjara John u Carmel ahwa Gatt,

u

b`digriet moghti fit-8 ta` Gunju 2017, l-atti fl-isem John Gatt gew trasfuzi f`isem l-eredi tieghu Kevin Gatt (I.D. 269567M),

u

n-Nutar Dottor Anthony Gatt

kontra

Peter Galea u Carmelo Mifsud,

u

b`digriet tat-12 ta` April, 1988 kienu kjamati in kawza Mario Mallia u Anthony Zammit,

u

b`digriet tas-6 ta` Mejju 2009 l-atti gew trasfuzi f`isem George Mifsud, Joseph Mifsud u Maryanne Micallef minflok Carmelo Mifsud,

u

b`digriet tad-9 ta` Frar 2016 l-isem "Anthony Zammit" gie korrett ghal "Anthony Zammit Cordina"

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

1. Ic-citazzjoni

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-23 ta` Frar 1988 li taqra hekk :–

Peress illi l-atturi huma propjetarji ossia kompropjetarji ta` bicca art indiviza fabbrikabbli tal-kejl superficjali ta` 183 qasab kwadri formanti parti mill-ghalqa msejha "Tal-Qortin" fil-kontrada "Tal-Qawra" fil-limiti ta` San Pawl il-Bahar, kif tinsab kulurita kannella fil-pjanta dokument Y annessa ma` kuntratt t`Enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-2 ta` Novembru, 1966 (Dok. A);

Peress illi l-konvenuti usurpaw l-istess bicca art kompropjeta` tal-atturi u fuq din l-art usrupata qeghdin fi stadju avvanzat ta` kostruzzjoni ta` zewgt idjar u li qed jokkupaw minghajr titolu;

Peress illi dan l-agir abbuziv tal-konvenuti ppregudika lill-atturi, ikkagunalhom danni sostanzjali, u qieghed jikkaguna danni kbar lill-istess atturi;

Peress illi, ghalkemm interpellati diversi drabi, u pprotestati gudizzjarjament (Dok. B), sabiex jirrimwovu a spejjez taghhom l-imsemmija kostruzzjoni, jew inkella jaddivjenu ghal-likwidazzjoni tad-danni kif fuq esposti, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ighidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex :-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti usurpaw illegalment il-porzjon art mill-ghalqa "Tal-Qortin" fuq imsemmija propjeta` tal-atturi, ghar-ragunijiet premessi.

2. Konsegwentement, tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Qorti, jirrimwovu a spejjez taghhom kull tip ta` kostruzzjoni li saret abbuzivament fuq l-imsemmija bicca art ghar-ragunijiet premessi.

3. Fin-nuqqas, l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghol necessarju biex kull tip ta` kostruzzjoni abbuziva tigi rimossa minn fuq l-imsemmija bicca art, a spejjez tal-konvenuti fil-kaz li dawn jibqghu inadempjenti.

4. Tillikwida d-danni konsegwenzjali kkagunati mill-konvenuti a skapitu tal-atturi ghar-ragunijiet premessi.

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata, occorrendo permezz ta` periti nominandi, in linea ta` danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tat-23 ta` Novembru 1987, u dawk tal-mandat ta` inibizzjoni pprezentat kontestwalment ma` din ic-citazzjoni, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata (li kienet mahlufa mill-atturi Grezzju Camilleri u Nutar Anthony Gatt) li tghid hekk :–

1. Illi ahna flimkien mal-atturi l-ohra kompropjetarji ta` bicca art indiviza fabbrikabbli tal-kejl superficjali ta` 183 qasab kwadri formanti parti mill-ghalqa msejha "Tal-Qortin" fil-kontrada "Tal-Qawra" fil-limiti ta` San Pawl il-Bahar.

2. Illi l-konvenuti usurpaw l-istess bicca art u bdew jaghmlu xi xoghol ta` bini li qed jikkagunalna danni kbar.

3. Illi, ghalkemm, interpellati biex jiddesistu minn dan ix-xoghol u jhallsulna d-danni, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

4. Illi, ghalhekk, kellha ssir din il-kawza.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi.

Rat l-elenku ta` dokumenti tal-atturi.

2. <u>In-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti</u>

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Peter Galea u Carmelo Mifsud ipprezentata fil-21 ta` Marzu 1988 u li taqra hekk :–

Illi t-talbiet attrici fil-konfront taghhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma xtraw in buona fede l-art in kwistjoni minn ghand terzi, u cioe` Mario Mallia u Anthony Zammit;

Illi huma osservaw skrupolozament il-kejl skont il-kuntratti tal-akkwist taghhom, u cioe` a rigward il-konvenut Peter Galea il-kuntratt in atti Nutar Tonio Spiteri tal-21 ta` Frar, 1986 (Dok. PG) u fil-kaz ta` Carmel Mifsud il-kuntratt in atti Nutar Vincent Miceli tal-11 ta` April, 1985 (dok. CM);

Illi ghalhekk huma jitolbu illi jigu kjamati fil-kawza l-imsemmija Mario Mallia (ta` Our Newville De Soldanis Street, B`Kara) u Anthony Zammit (ta` 228 Karina High Street Hamrun), halli f`kaz illi fil-mertu l-atturi ghandhom ragun, iwiegbu huma ghall-garanzija tal-pacifiku possess illi l-konvenuti igawdu a bazi tal-kuntratti tal-akkwist taghhom;

Illi ghalhekk it-talba ghad-demolizzjoni ghandha tigi michuda peress illi l-esponenti agixxew in buona fede u x-xoghol hu fi stadju ferm avvanzat, filwaqt illi kwalunkwe eventwali hlas ta` danni ghandu jbatuhom l-imsemmija Mario Mallia u Anthony Zammit;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti li tghid :-

Illi huma akkwistaw artijiet fil-Qawra li fuqhom bnew bini li jinsab fi stadju avvanzat hafna. Illi huma xtraw in buona fede minghand terzi, cioe` Peter Galea xtara minghand Mario Mallia u Anthony Zammit b`kuntratt in atti Nutar Tonio Spiteri tal-21 ta` Frar 1986 filwaqt illi Carmelo Mifsud xtara l-art in kwestjoni b`kuntratt in atti Nutar Vincent Miceli tal-11 ta` April, 1985.

Illi ghalhekk meta huma osservaw skrupolozament il-kejl skont il-kuntratti tal-akkwist taghhom, huma mxew in "piena buona fede", u ma tistax treggi fil-konfront taghhom it-talba ghad-demolizzjoni, jekk dina ghandha bazi fil-fatt. Minn naha l-ohra kwalunkwe azzjoni tad-danni ghandhom iwiegbu ghaliha l-awturi tal-esponenti u cioe` Mario Mallia u Anthony Zammit fuq imsemmija.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti ndikati mill-konvenuti.

3. <u>In-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza</u>

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet ta` l-kjamati fil-kawza pprezentata fis-<u>17 ta` Gunju 1988</u> li taqra hekk :–

1. Illi l-esponenti ma jidhirlhomx li nvadew il-propjeta` tal-atturi izda jekk jirrizulta wara verifika mill-Qorti li tezisti xi invazjoni li ghaliha huma responsabbli l-eccipjenti allura huma pronti jhallsu kumpens gust lill-atturi proprio et nomine.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda.

4. <u>L-iter tal-kawza</u>

Rat il-provi li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluz it-traskrizzjoni tax-xiehda u r-rapporti tal-periti.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Semghet sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm.

Rat illi l-kawza thalliet biex taghti sentenza llum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. **<u>Provi li gabru l-perit tekniku Perit Godwin Drago u l-perit legali Av Joseph Micallef Strafrace</u>**

a) **<u>Ix-xiehda tal-Perit Edwin Delia</u>**

<u>Perit Edwin Delia</u> xehed illi huwa azzjonista fis-socjeta` E.D.E Ltd. ("**<u>EDE</u>**"). Ohtu Maryanne Delia hija direttur. Stqarr illi f`Ottubru 1987, huwa kien fuq xoghol fl-inhawi tal-Qawra u ra bini gdid tiela` fuq art li deherlu li kienet ta` l-atturi. Huwa nforma b`dan lil Grezzju Camilleri u lin-Nutar Anthony Gatt. Ftehmu li flimkien ma` Grezzju Camilleri u huh Luigi Camilleri jmorru fuq il-post halli jivverifikaw. Tlitt ijiem wara, huma marru u kkonfermaw bil-kejl li terzi persuni kienu qed jibnu fuq l-art taghhom minghajr il-kunsens taghhom.

Qal li xi gimgha wara, Grezzju Camilleri, Pawlu Camilleri u hu regghu ltaqghu u kellmu lill-konvenut Carmelo Mifsud ("**<u>Mifsud</u>**") li x`aktarx kien il-bennej ta` parti mill-bini li kien qed jinbena fuq l-art in kwistjoni. Kien mistoqsi jekk jafx ta` min huma l-postijiet li qed jibni izda dan wiegeb li ma jafx. Qal li fis-26 ta` Ottubru 1987, il-plot tal-kantuniera kienet mibnija sa erba` filati `il fuq mis-saqaf tal-*basement* mentri l-izvilupp tal-plot ta` hdejh kien diga` wasal fil-pjan terren li kien gia` msaqqaf.

Xehed illi minn investigazzjoni li ghamlu, saru jafu li kien hemm involuti l-konvenut Joseph Mallia ("**<u>Mallia</u>**") u ibnu.

Stqarr illi saret laqgha ghand in-Nutar Gatt li ghaliha kienu prezenti hu, Grezzju Camilleri, in-Nutar Gatt, Mallia u iben Mallia. Mallia qalilhom illi l-art in kwistjoni kien akkwistaha flimkien ma` art ohra adjacenti permezz ta` kuntratt. Waqt il-laqgha, Mallia qal ukoll li l-bini tal-kantuniera kien ta` Zammit u li l-bini l-iehor kien tat-tifel tieghu. Huma ghamlu car lil Mallia illi l-bini fuq iz-zewg plots, kif wkoll parti minn bini iehor adjacenti fuq in-naha ta` wara, kien qed isir kollu jew kien diga` sar fuq proprjeta` taghhom. Mallia wiegeb li mhux hekk kien il-kaz u li l-bini kien qed isir fuq art li huwa kien akkwista regolarment b`kuntratt. Waqt il-laqgha Mallia intalab jipprezenta kopja tal-kuntratt u tal-pjanta.

Kompla jghid illi in segwitu saret laqgha ohra izda Mallia baqa` ma gabx il-kopja tal-kuntratt u tal-pjanta. Insistew ma` Mallia sabiex jigi evitat il-Qorti u talbuh LM 13,000 bhala kumpens ta` l-art kollha li giet mibnija minghajr kunsens taghhom. Mallia qalilhom li ser jikkunsidraw it-talba. Minkejja li nghata zmien gimgha ghal risposta, Mallia ma kellem lil hadd.

Fisser illi fit-23 ta` Novembru 1987 huma pprezentaw protest gudizzjarju kontra l-konvenuti Peter Galea ("**Galea**") u Mifsud. Dawn kienu n-nies li qed jibnu fuq l-art taghhom.

Wara dak il-protest gara hekk. Fis-7 ta` Dicembru 1987, huwa ra li kien qed jinghata l-konkrit fis-saqaf tal-pjan terren tal-plot tal-kantuniera. Imbaghad fis-7 ta` Jannar 1988 kien qed jittella` l-gebel fuq dan is-saqaf. Fis-6 ta` Frar 1988 kien hemm tmien filati mibnija `l fuq mis-saqaf tal-pjan terren ossija fil-*first floor*. Fit-12 ta` Marzu 1988, il-hitan kollha tal-*first floor* kienu lesti u kien qed isir il-*form work* in preparazzjoni ghas-saqaf. Fit-23 ta` Marzu 1988 huwa innota li kien qed jinghata konkrit lis-saqaf tal-*first* floor. Fis-6 ta` April 1988 il-hitan tat-tromba tat-tarag `il fuq mil-livell tal-bejt, kienu lesti u kienet qed tinbena l-opra morta. Dan kollu fir-rigward tal-plot tal-kantuniera.

Ipprezenta Dok RP li hija pjanta li turi delinjat bl-ahmar l-art de qua, proprjeta` ta` l-atturi, skont il-kuntratt ta` akkwist taghhom. Turi l-bini li sar illegalment fuq l-istess art, indikat bil-linji kuluriti.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-art taghhom kienet akkwistata minghand Joe Coleiro. L-att kien sar fit-2 ta` Novembru 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona. Mal-att kien hemm annessa pjanta. Qal li l-pjanta mal-att originali kienet ikbar mill-pjanta li attwalment kienet ezebita. Il-parti kulurita fuq il-pjanta turi l-parti ta` l-art li hija fabbrikabbli kif ukoll parti mit-triq. Huma xtraw il-parti kulurita ndikata bil-183 sq canes.

Kompla jixhed illi safejn jaf hu, l-art hekk kif tidher imqassma fi plots kienet saret mid-*draughtsman* Scerri li kien jahdem bih Coleiro. Skont il-parti kulurita, ma hemmx inkluz fl-akkwist taghhom il-maqrut fuq dik in-naha eqreb lejn il-bolla, u cioe` dak ta` fejn il-firem. Il-maqrut huwa ffurmat bejn il-hajt ta` isfel ta` l-ghalqa u l-linja tat-triq.

Stqarr illi wara li xtraw, huma ma kinux ghamlu *survey*.. Huwa qal li setghu jkunu jafu l-lok preciz tal-parti kulurita billi jitkejjel ir-razzett li kien u ghadu hemm sa llum. Qal li r-razzett kien inxtara minnhom u ghadu taghhom. Ir-razzett hu kollu kemm hu forma ta` T u huma ghandu minnu l-parti li tifforma L. Il-parti tar-razzett li hadu hija mdawra bil-parti kulurita li hija taghhom.

Kompla stqarr illi wara li saret din il-kawza huwa ghamel *survey.* Mar fuq il-post u rabat mar-razzett. Huwa qal li qatt ma kien hemm spostament tat-triq proposta ghax kien hemm xi bini jaghti ghal fuq dik it-triq li kien diga` mtella` minn mindu sar l-akkwist. It-tibdil li sar kien fl-iskema ta` kif saret Triq Ta` Nawciera. Meta huma akkwistaw, il-bini kien fl-akkwati ta` plot ½ fil-pjanta u bejn l-ispazju ta` bejn plot 2 u 6. Kien hu li hejja s-site plan fid-Dok RP mis-site plan tal-Gvern. Il-linji tal-*proposed road* probabilment intraccjahom mill-pjanta annessa mal-kuntratt tieghu. Qal li l-*proposed road* hija l-istess fil-pjanta Y u fil-pjanta RP.

Ipprezenta l-pjanta Dok ED li hija fotokopja awtentika tal-istess daqs tal-pjanta originali ezebita bhala Dok Y annessa mal-att tan-Nutar John Micallef Trigona tat-2 ta` Novembru 1966.

Stqarr illi Dok ED huwa konsimili fid-daqs u f`kollox ma` l-pjanta ezebita mal-att tal-akkwist tat-2 ta` Novembru 1966 fl-atti Nutar John Micallef Trigona. Dok A mac-citazzjoni hija kopja imcekkna tad-Dok ED. Fuq Dok ED, huwa mmarka bil-kulur ahmar il-parti li akkwistaw huma. Dok RP hija pjanta mkabbra minnu fejn bil-bordura hamra hemm l-art *shaded* fid-Dok ED u li kienet akkwistata minnhom. Qal li fil-*location plan,* fil-kantuniera ta` Dok RP, l-art hija *shaded* bl-ahmar.

Kompla jghid illi meta huma hadu l-art, huwa ma setax ighid jekk il-bini tal-faccata kienx diga` tela` pero` zgur li jekk tela` wara, dak tela` zmien qasir wara l-akkwist da parti taghhom. Qal li bejn l-art taghhom u r-razzett kienu telghin garages fl-istess zminijiet li ghadhom *shell* u l-linja taghhom ma tbiddlitx. Il-garages ma jafx ta` min kienu u ma setax ighid ghala baqghu *shell.* Qal li ma hemm xejn li jindikalu li dawn il-garages telghu b`abbuz.

Fisser illi t-toroq johrogu mill-iskemi tal-Gvern. Jassumi li l-garages qeghdin tajjeb ghax qeghdin fl-istess linja tal-bini. Qal li biex taghti linja fuq l-art din ma tinghatax skont il-*location plan*. Il-*location plan* li hemm fid-Dok ED hi biss indikattiva tal-art. Il-linji interrotti fil-*location plan* huma

biss indikattivi. Biex issib fejn hi preciz it-triq, trid taqbad l-art li jkollok u tqabbilha ma` plot simili fl-iskema. Qal li bejn meta akkwistaw huma fis-sena 1966 sal-1987, Triq Ta` Nawciera kienet saret zgur. Safejn jaf hu ma nbidel xejn izjed.

Ikkonferma illi huwa ma hax ritratti. F`seduta ohra mizmuma fl-1 ta` Gunju 1995, huwa spjega li qatt ma ha ritratti tal-fond.

b) <u>Ix-xiehda tan-Nutar Dr Anthony Gatt</u>

Xehed illi sar jaf bil-problema mertu tal-kawza meta gharrfuh il-Perit Delia u l-attur Camilleri. Huwa ma marx fuq il-post u qaghad fuq dak li qalu Delia u Camilleri. Qal li Mallia kien mar ghandu. L-uniku diskors li sar kien li pprova jirranga billi offrielu somma madwar Lm 7,000. Huwa nforma lil Mallia li huma riedu aktar. Fl-1988 kienu qed jitolbu Lm 13,000.

Qal li huwa ma jafx sa dak iz-zmien x`kien lahaq inbena fuq il-plots. Huwa mar fuq il-post biss waqt l-access tal-Qorti. Lanqas ma kien mar fuq is-sit meta akkwistaw il-proprjeta`. Qal li Peter Galea huwa habib tieghu u ma jeskludix li forsi qallu xi haga sabiex jirrangaw. Huwa cahad dak li qal Mallia fis-sens li kien tort tieghu li ma sarx ftehim minhabba li Mallia kienu offrew bicca art ohra.

Kompla jghid li jista` jkun li saret laqgha fejn Mallia ntalab kopja tal-kuntratt ta` l-akkwist tieghu. Qal li l-art taghhom kienet giet akkwistata b`cens minghand Coleiro Bros Limited. Qal li huma qatt ma kellhom x`jaqsmu ma` Lodge Hotels Limited. Qal li fix-xoghol tieghu, huwa iltaqa` ma` xi haga fis-sens li Kalpabrin Properties Investment Ltd hadu xi art f`dawn l-inhawi minghand l-Agostinjani

c) <u>Ix-xiehda ta` Mario Mallia</u>

Xehed illi huwa u l-kjamat fil-kawza l-iehor akkwistaw nofs indiviz kull wiehed tal-art de qua. L-akkwist sar minghand Maraton Enterprises Ltd. Mill-art kollha li akkwistaw, huma bieghu xi plots u minn dak li kien baqa`, il-kjamat fil-kawza l-iehor beghlu sehmu biex b`hekk dan gie li hareg `il barra ghal kollox. Qal li huwa bena d-dar tieghu hemm u biegh plots lil Peter Galea, Carmelo Mifsud u lil ibnu Joseph. Qal li ma dahal hadd izjed

f`dawn il-proprjetajiet. L-akkwist ta` l-art minghand Maraton sar b`kuntratt pubblikat min-Nutar Vincent Miceli.

Kompla jixhed illi huwa kien avvicinat mill-Perit Delia. Dan qallu illi huwa dahal fl-art tal-atturi. Perit Delia kien urieh pjanta u qallu li bicca mill-bini tieghu kienet qeghda fl-art taghhom. Delia kellu jibghat is-surveyor fuq il-post. Qal li missieru kien ikun mieghu meta kien imur ikellem lil Delia. L-ewwel darba li ltaqghu mal-Perit Delia fuq il-post kien waqt l-access tal-Qorti. Spjega li Delia kien tahom survey qabel bdiet il-kawza. Huwa kien ghadda dak is-survey lill-Periti Scerri u Montesin. Dawn il-periti kienu infurmawh li jista` jkun li saret xi invazjoni imma mhux tal-estensjoni li kien qed jippretendi Perit Delia. Scerri u Montesin ivverfikaw l-area kollha li Delia kien jippretenda li ttiehdet u mhux biss fuq l-area li huwa bena fuqha.

Irrimarka li Delia dejjem ghamilha cara li l-pretensjoni tieghu kienet flimkien ma` komproprjetarji ohra fosthom in-Nutar Gatt. Huwa kien ikkomunika man-Nutar Gatt u qallu illi, skont il-periti tieghu, l-art li giet invaza kienet ta` daqs ferm anqas minn dak pretiz mill-atturi. Nutar Gatt kien talab Lm 12,000 biex tinghalaq il-kwistjoni. Qal li huwa ma kellimx lil dawk li akkwistaw il-plots l-ohra ghalkemm jista` jkun li kellimhom missieru.

Kompla jghid illi meta akkwistaw minghand il-Maraton, l-art kienet tappartjeni lil Francis Zammit. Huwa gharraf lil Francis Zammit u lil ibnu Anthony. Huwa kien offra li jaghti kumpens ta` Lm 7,000 u kien offrihom missieru lin-Nutar Gatt. It-telefonata lin-Nutar kienet saret mid-dar tal-konvenut Peter Galea. Huwa qatt ma tkellem dwar din il-problema ma` Peter Galea. Qal li n-Nutar Gatt kien infurmah li l-proposta ma kenitx accettata.

d) <u>Ix-xiehda ta` Joseph Mallia</u>

Xehed illi Mario Mallia jigi t-tifel tieghu. Ighid illi ma kienx imdahhal fl-akkwist ta` art li sar minn ibnu u Anthony Zammit minghand Maraton. Dahal fil-kwistjoni meta resaq il-Perit Delia bil-pretensjonijiet tieghu. Qal li hu u ibnu kienu marru ghand il-Perit Delia u dan qalilhom li ibnu kien dahal fl-art taghhom. Delia kien tahom pjanta li wara li qabbluha, sabu li tassew huma kienu dahlu fl-art ta` Delia. Kienu nkarikati l-Periti Scerri u Montesin sabiex jaraw kemm kienet kbira il-problema. Dawn il-periti ghamlu survey fuq il-post.

Stqarr illi l-konkluzjoni tal-periti kienet illi verament huma kienu dahlu fl-art ta` l-atturi izda mhux b`kemm kienu qed jghidu l-atturi. Wara li tlesta x-xoghol mill-periti taghhom, kellem lin-Nutar Gatt. Qallu li huma riedu jirrangaw u offra kumpens ta` madwar Lm 7,000. Min-naha taghhom Delia, Gatt u Camilleri riedu kumpens ta` Lm 12,000.

Qal illi dak iz-zmien, id-dar ta` Peter Galea fil-Qawra kienet ghadha mwassla ghas-saqaf tal-basement waqt illi d-dar ta` ibnu kienet lesta gebel u saqaf.

Stqarr illi huwa mar fuq il-post tal-kwistjoni darbtejn : darba ghall-access tal-Qorti, u darba mal-perit Montesin.

e) <u>Ix-xiehda tal-Perit Anthony Scerri</u>

Perit Anthony Scerri xehed illi huwa kien inkarikat minn Guzeppi Mallia biex iqassam area fil-Qawra delinjata b`toroq ma` zewg kantunieri forma ta` T u b`hajt tas-sejjieh fuq in-naha ta` wara. Qal li din l-art kienet ta` ghamla trijangolari.

Xehed illi ghamel survey flimkien mal-Perit Franco Montesin. Fuq in-naha ta` quddiem, ma kienx hemm problema ghax kien hemm il-linji tat-toroq ghaddejjin, u fuq in-naha ta` wara kien hemm partijiet ta` hajt tas-sejjieh li kien indikalhom Mallia, li kienu konformi ma`site plan li Mallia kien gab.

Qal li l-art li kellu jqassam kienet tasal sal-kanutniera u kienet tasal sal-linji ta` mat-triq. Fil-fatt jidhrilu li linja minnhom kienet taqsam it-triq kollha u tibqa` diehla sal-ghalqa ta` quddiemhom. L-art giet indikata lilu minn Guzeppi Mallia. Qal li dak li kien jinteressa lilhom kien il-fond tal-plot li kien indikat b`hajt tas-sejjieh u liema hajt kien gie ndikat lilhom li hu wiehed mill-konfini tal-art.

Spjega li fl-intervall bejn meta qassam l-art u meta sar jaf bil-kawza, hadd ma avvicinah bi problema dwar l-art.

Huwa kkonferma li kien l-pjanta tal-Perit Delia.

Muri Dok A18 u A19 (P3) u (P3X), ghamel distinzjoni bejn zewg tipi ta` surveys. Hemm survey komplut bil-konfini kollha tal-art maghmul *on site* u estratt minn dan s-survey bit-tqassim ragjonevoli ghall-plots. Qal li dawn iz-zewg dokumenti huma parti minn survey liema parti hi rilevanti ghat-tqassim sodisfacenti tal-plots. Dawn iz-zewg dokumenti jgibu l-firma tal-Perit Franco Montesin.

Qal li sar jaf bl-inkwiet ftit qabel ma sar l-access tal-Qorti.

f) **Ix-xiehda ta` Peter Galea**

Xehed li huwa dahal fil-kwistjoni b`dan il-mod. Kien hemm plot kantuniera l-Qawra bit-toroq progettati. Triq minnhom hija Triq Andrew Cunningham. Parti nbieghet lil Mallia u parti lil Mifsud. Malli kellmu u hadu fuq il-post. Urieh l-unika ponta ta` indikazzjoni li kien ghad fadal fl-art u li kien ghamilha hu stess. L-iskwerra tal-plot mat-triq kellha musmar fil-ponta fejn kienet ser issir l-ghaqda tat-toroq. Kien musmar milli jsammar is-surveyor. Mallia qallu li dik kienet il-ponta tal-plot tieghu.

Huwa diga` kellu post faccata tal-plot. Billi huwa kien jghix hemm u billi t-tifel ta` Mallia, kellu post hemm ukoll, huwa kien jiltaqa` mieghu regolarment. Qal li skont dak li qallu Mallia, il-plot tieghu kienet rettangolari u taghlaq daqsxejn fuq Mifsud. Qal li l-kuntratt ma` Mallia sar ghand in-Nutar Tonio Spiteri. Xtara minghand Anthony Zammit flimkien ma` Mario Mallia ghalkemm tkellem ma` Guzeppi Mallia. Qal li l-qisien fil-kuntratt jaqblu mad-daqs tal-art murija lilu minn Mallia.

Xehed li malli xtara, huwa beda jibni. Il-bennej kien Carmelo Mifsud u ibnu Joe. Wara xi zmien, ircieva c-citazzjoni. Qabel ircieva l-att, kull ma gara kien li meta kien wasal fil-kamra tal-hasil, mar xi hadd jistaqsih riedx ibiegh u huwa kien irrifjuta. Ftit wara waslu l-karti tal-Qorti. Meta rcevihom, huwa kellem lil Guzeppi Mallia li assigurah li ma kellux ghalfejn ihabbel rasu. Qal li huwa halla f`idejn in-nutar dwar ricerki meta sar l-att ta` l-akkwist. Aktar tard Guzeppi Mallia qallu li kien kellem lin-Nutar Gatt u li kienu ser jirrangaw.

Sahaq illi huwa rrabja ma` Mallia ; dan cempel lin-Nutar Gatt mid-dar tieghu stess. Qal li huwa ma kienx kellem lin-Nutar izda sema` lil Mallia joffri l-flus biex jirranga. Qal li t-telefonata spiccat b`Mallia jghid li jekk ikun

hemm xi differenza zghira, huma jirrangaw. Mallia kien dejjem iserrahhlu mohhu li kienu ser jirrangaw.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed li huwa ltaqa` ma` Anthony Zammit darba biss u dan kien fuq il-kuntratt ta` akkwist. Qal li kien sar konvenju ghand in-Nutar Spiteri fejn kienu marru Guzeppi Mallia u ibnu. Mal-konvenju kien hemm pjanta. Qal li meta nqala` l-inkwiet, huwa avvicina lil Mallia u mhux lil Zammit. Sostna li l-kostruzzjoni tal-bini hadet biss xi xahrejn. Meta rcieva l-karti tal-Qorti, il-fond kien jghoddu lest bhala *shell* pero` l-bqija sar wara.

Stqarr illi l-post bhala villeggjatura. Qal li Zammit kien jaf li nqala` l-inkwiet ghax Mallia kien qallu li l-ftehim kellu jsir ma` Zammit wkoll. Meta nqala` l-inkwiet, huwa kellem lin-Nutar Tonio Spiteri f` zewg okkazzjonijiet – darba wahdu u darba ma` Guzeppi Mallia. In-Nutar Spiteri skanta kif inqala` l-inkwiet u qal li huwa kien ippubblika att ta` bejgh ta` parti minn art ikbar u l-art li kien fadal kienet ta` Mallia.

III. <u>L-access tal-perit tekniku Perit Godwin Drago</u>

Il-perit tekniku mar fuq il-post fit-28 ta` Settembru 1988.

Waqt l-access kien identifikat il-bini illi l-atturi jsostnu li kien kostruwit fuq l-art taghhom.

Dan il-bini jikkonsisti :

(a) Blokk ta` sular wiehed, b`garage taht, liema blokk huwa okkupat mill-kjamat fil-kawza, Mario Mallia.

(b) Blokk ta` zewg sulari, b`garage that, u garage iehor fil-genb. Dan jinsab f` kantuniera u huwa okkupat mill-konvenuta Peter Galea.

(c) Dar b`zewg sulari u garage fil-genb, adgjacenti mal-blokk imsemmi, huwa okkupat mill-konvenut Carmel Mifsud.

Kien osservat illi fit-triq bla isem li tizbokka go Triq l-Istamnar, ghandu l-faccata tieghu l-blokk ta` Mario Mallia.

Fuq din it-triq ukoll, hemm wiehed mill-garages tal-konvenut Peter Galea. L-entratura ghall-istess blokk ta` Galea li ghad irid jinbena tarag ghaliha kif ukoll tmien aperturi fuq il-faccata u tlett aperturi livell tal-kantina.

Kien innotat ukoll li fit-triq li tizbokka fuq it-triq appena riferita, hemm l-entratura ta` garage iehor fil-blokk okkupat minn Peter Galea u hames aperturi.

Fl-istess triq hemm ukoll il-blokk okkupat minn Carmel Mifsud.

IV. <u>Xiehda li semghet din il-Qorti kif ippreseduta</u>

a) <u>Ix-xiehda ta` Joseph Mifsud</u>

Xehed illi huwa jigi iben Carmelo Mifsud, li kien bennej.

Stqarr illi fil-post li bena missieru tghix ohtu u dan igib l-indirizz "Thanks God", 31, Triq Ta` Nawciera, Qawra.

Qal li huwa ghen lil missieru meta kien qed jinbena l-post, ghalkemm mhux dejjem kien ikun hemm.

Qal illi wara li bena l-post tieghu, missieru beda jibni l-post ta` magenbu ossija l-post ta` Peter Galea, li huwa kantuniera.

Spjega li l-post tal-familja taghhom inbena fl-1986 peress li fuq l-opramorta fuq hemm skolpit fil-gebel l-annu 1986. Din l-opramorta ghadha tidher sal-lum.

Ipprezenta ritratt li ttiehed meta kien qed isir ix-xoghol. Jidher li l-plot ta` magenbu ossija l-plot tal-kantuniera ta` Peter Galea kien ghadu lanqas beda jithammel u kien ghadu ghalqa. Dan ir-ritratt imur kontra dak li xehed il-Perit Delia meta stqarr illi fis-26 ta` Ottubru 1987, il-plot tal-kantuniera plot 3 kienet mibnija sa erba` filati `il fuq mis-saqaf tal-basement u l-plot ta`

hdejh plot 4 kien wasal fil pjan terran. Mir-ritratt jidher li plot 4 mhux sat-terran kien, izda kien mibni kollu qabel ma beda jinbena plot 3.

Ipprezenta ritratt iehor li juri l-plot 4 u l-plot 3 tal-kantuniera kif inhuma llum, mibni ma` genbu u l-plot ta` hdejh kien ghadu ghalqa.

Xehed li meta kien qieghed jahdem fil-post tal-kantuniera ossija plot 3, kien gie avvicinat minn ragel li kien qallu li huma kienu qed jibnu fuq art li hija taghhom. Spjega li huwa kien informa lil dan ir-ragel li huwa semplici lavrant. Fisser illi huwa ma qalx lil missieru jew lil Peter Galea b`dak li kien qallu dan ir-ragel. Insista li meta mar ikellmu dak ir-ragel, il-post ta` missieru (li llum iggib in-numru 31) kien mibni kollu.

Qal illi missieru kien akkwista l-art minghand Mario Mallia u Anthony Zammit. Kien jisma` lil missieru jghid li Mallia jaf bil-kwistjoni u kien ser jirranga kollox.

Missieru miet fl-2002 waqt li l-kwistjoni qamet fl-1987.

Dwar ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali, huwa sostna li ma jaqbilx ma` diversi punti.

Qal li ma jaqbilx max-xhieda tal-Perit Delia fejn dan qal li fis-26 ta` Ottubru 1987, il-plot tal-kantuniera (li hija plot 3) kienet mibnija sa 4 filati `il fuq mill-plot tal-basement u l-plot ta` hdejh (ossija plot 4 ta` missieru) kienet waslet fil-pjan terran li kienet diga` msaqqfa. Qal li dan mhux veru peress li wera ritratt li l-post kien mibni kollu qabel ma beda jinbeda l-plot tal-kantuniera. Qal li l-plot numru 4 ma ghandhu l-ebda faccata fuq Triq Andrew Cunningham.

Ipprezenta site plan imnizzla mis-sit tal-MEPA li minnha jidhru l-plots 3, 4 u 5. Jidher il-*contour* tal-blat u l-hajt tas-sejjieh li kien hemm qabel ma tela` l-bini. Qal li dak id-dokument juri li l-bicca li hija uzurpata m`hijiex fuq il-faccata bhalma qed jinghad fir-rapport. Din il-bicca tinsab mal-appogg fuq wara. Il-kejl huwa rapportat li huwa 35.5 metri kwadri liema kejl huwa inkorrett ghaliex dak l-ammont huwa mehud minn fuq il-*contour* tal-blat. Il-kejl kellu jsir fuq il-hajt tas-sejjieh u mhux fuq il-*contour* tal-blat. Ghalhekk, l-ammont kif gie kkalkolat mill-periti teknici huwa hazin. Il-kejl korrett tal-

parti li giet invaza hija ta` 21.7 metri kwadri. Insista li l-valur stmat mill-periti dwar din il-parti li giet invaza huwa wiehed ezagerat. Qal li hemm disparita` kbira bejn kif giet stmata l-art ta` plot 3 u l-art ta` plot 4.

Sostna li huwa kien tkellem ma` missier Mario Mallia u dan kien qallu li kienu ser jirrangaw fuq din il-kwistjoni ta` l-art. Mallia joqghod fi plot 1 u 2 fl-istess akkwati. Parti mill-art ta` Mario Mallia ghandha l-istess problema u ghalhekk huwa ma jafx kif dan ma giex imdahhal fil-kawza. Spjega wkoll li din l-art ghandha cens revidibbli fuqha u dan ic-cens dejjem thallas.

Fil-**kontroezami** huwa kkonferma li plot 4 kienet proprjeta` ta` missieru waqt li plot 3 kienet proprjeta` ta` ohrajn. Huwa ghen lil missiweru fil-bini taz-zewg plots. Meta kellmitu l-persuna li qaltlu li l-bini kien qed isir fuq art haddiehor, il-plot ta` missieru kien mibni kollu u l-plot ta` Galea kellu l-*basement* lest u kien wasal fi stadju li lesta kwazi nofs is-sular ta` fuq il-*basement*.

b) Ix-xiehda ta` Peter Galea

Il-konvenuta rega` xehed quddiem din il-Qorti kif presjeduta snin wara li kien xehed quddiem il-periti tal-qorti.

Ikkonferma illi huwa proprjetarju tal-plot nru 3 li tinsab fil-kantuniera. Il-bini taghha sar minn CarmeloMifsud. L-ewwel li nbniet kienet il-plot nru 4. L-ewwel ittra li rcieva kienet f` Novembru 1987. Dak iz-zmien il-plot nru 4 kien mibni kollu waqt li tieghu kienet diga` nofsha mibnija, billi l-basement u sular wiehed kienu lesti. Meta rcieva l-ittra, huwa kellem lil Guzeppi Mallia li kien beghlu l-plot. Dan assikurah li dak kien kollu zball u li kien ser jirranga kollox hu. Mario Mallia joqghod fi plot 1 u 2. Minkejja li Mallia serrahlu mohhu li ser jirranga l-izball, tfaccat din il-kawza. Rega` mar kellmu, u Mallia rega` serrahlu mohhu li ser jirranga kollox.

Fil-**kontroezami** stqarr illi huwa baqa` jhallas ic-cens tal-plot nru 3. Illum ihallas cens ta` EUR 556 fis-sena fuq il-plot tieghu biss lil San Tumas Holdings. Ic-cens kien rivedibbli. Fl-ittra li kien ircieva qabel il-kawza kien interpellat biex jieqaf mix-xogholijiet jew ihallas. Meta kellem lil Mallia, dan kien qallu illi huma kienu accettaw li jhallsu. L-ittra li rcieva kienet mill-qorti u dan kien fit-23 ta` Novembru 1987. Il-kawza saret fil-21 ta` Frar 1988.

Meta rcieva l-ittra huwa kellem biss lil min biegh lilu mhux lil min baghat l-ittra ghaliex huwa halla f`idejn min kienu bieghlu biex ikellem lil dawk li baghtu l-ittra. Mallia qallu biex ikompli bil-bini u hekk ghamel. Meta bdiet il-kawza, il-binja kienet lesta. Kull ma kien jifdal kienet l-opramorta. Lil Francis Zammit Cordina jew lit-tifel tieghu ma kellimhomx.

V. **<u>Ir-relazzjoni tal-perit legali Av. Dr. Adrian Camilleri</u>**

Din ir-relazzjoni tinsab a fol 191 sa fol 206 tal-process.

a) **<u>Dwar l-allegata uzuparazzjoni</u>**

Saru dawn il-konsiderazzjonijiet :-

"Illi l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tilqa` t-talba taghha billi (1) jigi ordnat lill-konvenuti jizgumbraw mill-art u jnehhu l-kostruzzjonijiet illi huma bnew fuqha kif mitlub fit-talbiet tac-citazzjoni promotrici; jew (2) f`kaz li din il-Qorti tqis illi m` ghandhiex tordna l-izgumbrament u twaqqigh ta` dak li nbena fuq l-art ta` l-atturi izda li ghandha tordna l-hlas ta` kumpens, illi jigi illikwidat il-kumpens li ghandu jithallas mill-konvenuti, liema kumpens ghandu jkun jirrifletti l-valur odjern tal-proprjeta` de quo.

Illi l-Perit Edwin Delia xehed fis-seduta mizmuma nhar it-2 ta` Settembru 1988 u jghid : "Jien ghalkemm m` hinix formalment attur f`din il-kawza, ghandi interess dirett fis-sens li jien azzjonista fis-socjeta` E.D.E Ltd, li hija attrici f`din il-kawza u li fil-kawza hija rapprezentata minn ohti Maryanne Delia li hija direttrici tal-kumpannija. F`Ottubru 1987, kont fuq xoghol fl-inhawi tal-Qawra u rajt bini gdid tiela` fuq art li deherli li kienet taghna, cior` tas-socjeta` (E.D.E Ltd) u tal-atturi…Fil-fatt tlett ijiem wara morna (flimkien mal-atturi Grezzju Camilleri u Luigi Camilleri) u kkonfermajna bil-kejl illi terzi persuni kienu qed jibnu fuq l-art taghna minghajr il-kunsens taghna. Xi gimgha wara ergajna iltqajna, jiena, Grezzju u huh Pawlu Camilleri. Irnexxielna nkellmu lill-konvenut Carmelo Mifsud li x`aktarx kien il-bennej ta` parti mill-

bini li kien qed jinbeda fuq din l-art…Minn investigazzjonijiet li ghamilna dakinhar jew l-ghada, sibna li aktarx kienu nvoluti wkoll certu Joseph Mallia u ibnu

…

Ahna ghidna lil Guzeppi Mallia illi l-bini fuq dawn iz-zewg plots, kif wkoll parti minn bini iehor adgjacenti fuq in-naha ta` wara, kien qed isir kollu, jew ga sar fuq il-proprjeta` taghna

…

Staqsiena x`konna qed nippretendu u ahna tlabnieh Lm 13,000 tal-art kollha li ahna konna nippretendu li hija taghna li kienet mibnija minghajr il-kunsens taghna. Guzeppi Mallia qalilna li kien se jikkunsidra t-talba u li f`gimgha ittina risposta

…

(pero) ma kellimniex izjed u bqajna ma smajna xejn minghandu, u ghaldaqstant hadna passi legali. In fatti fit-23 ta` Novembru, 1987 opprezentajna protest gudizzjarju kontra l-konvenuti Peter Galea u Carmelo Mifsud. Ahna mexxejn kontra dawn tal-ahhar ghax sibna li kienu n-nies li qed jibnu fuq l-art taghna fil-fatt."

Illi n-Nutar Dottor Anthony Gatt xehed fis-seduta mizmuma nhar l-1 ta` Gunju 1995 u qal: "jien gejt in kuntatt ma` Guzeppi Mallia missier il-konvenut Mallia li gie ghandi hu…L-uniku diskors li sar li pprova jirranga billi offrieli xi somma. Jidhirli xi Lm 7000. Ghidtlu li ridna izjed. Jidhirli li konna (fil-1988) qed nitolbu Lm 13,000…Jien ma kelli ebda fakulta nilhaq ftehim ghax sehmi fil-proprjeta` hu minuri hafna. Nista` nghid li fl-access Mallia qalli li kien tort tieghi li ma sarx arrangement ghax kien offrewlna bicca art permezz tieghi. Dana assolutament nichdu."

Illi t-tezi ta` l-atturi huwa li hemm ammissjoni da parti tal-konvenuti illi l-istess konvenuti uzurpaw l-art tal-atturi u li l-unika divergenzi li rrizultaw kienu fuq il-kumpens li kellu jithallas lill-atturi. L-atturi jghidu l-unika difiza mressqa mill-konvenuti kienet illi, skont

huma, tali uzurpazzjoni saret in buona fede. Skont l-atturi din il-pozizzjoni tal-konvenuti timmilita favur likwidazzjoni tad-danni kollha subiti mill-atturi u kundanna ghall-hlas tal-istess.

Illi izda l-atturi jirrilevaw li huwa wkoll rilevanti illi l-konvenuti uzurpaw il-183 qasab kwadri kollha tal-atturi u mhux parti zghira minnha. B`din uzurpazzjoni, l-art ta` l-atturi ittiehdet mill-konvenuti b`mod illi huma ma jistghu jaghmlu xejn biha. Ghalhekk, dejjem skont l-atturi, il-konvenuti huma tenuti illi jizgumbraw mill-art u jhallsu d-danni ghall-okkupazzjoni ta` l-art da parti taghhom ghal dawn l-ahhar tnejn u ghoxrin sena u mhux sempliciment illi jithallsu kumpens ghall-valur ta` l-art.

Illi a detta tal-kjamati in kawza stess, ma hemmx kontestazzjoni min-naha taghhom li llum jirrizulta li parti mill-kostruzzjoni de quo saret inavvertittament fuq art li tappartjeni lill-atturi. Il-kontestazzjoni hija dwar jekk l-art kollha jew in parti giet uzurpata u ddwar l-ammont ta` kumpens dovut. "

b) **<u>Dwar it-talba ghad-demolizzjoni</u>**

Il-perit legali jghid hekk :-

"Illi ghar-rigward it-talbiet attrici dwar id-demolizzjoni tal-post, il-kjamati in kawza jikkontendu li t-talba ta` zgumbrament u ghat-tnehhija tal-kostruzzjoni mibnija ma tistax tigi milqugha ghaliex fil-fehma taghhom ma setghetx tigi proposta mill-atturi f`din il-kawza.

Illi l-kjamati in kawza isemmu l-Artikolu 571 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, li skont huma, japplika ghal kaz odjern u ghaldaqstant t-talba attrici ghandha tkun limitata fuq il-kwistjoni dwar kemm u jekk ghandux ikun hemm kumpens ghad-danni jew le, u mhux minflok talba ghad-demolizzjoni tal-binja.

Illi l-Artikolu 571 tal-kap 16 jghid is-segwenti: Jekk fit-tlugh ta` bini tigi okkupata b`bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma` dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak

il-bini, u ma jaghmilx oppozizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta` proprjeta` ta` min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

*Illi l-kjamati in kawza jirrilevaw li illi l-ligi tiddisponi illi, din id-dispozizzjoni tikkontempla biss il-kaz li fil-bini tigi okkupata bicca mill-fond kontigwu, u mhux ukoll dak fejn bini jsir kollu fuq art ta` hadd iehor; u tista` tigi applikata biss fil-kaz fiha kontemplat. (Vide **Flora Caruana et vs Anthony Cassingena et** 04.12.1959). Il-Qorti f`dik il-kawza kienet qalet. "Jekk it-terz possessur kien in bwona fede, billi kellu ragunijiet verosimili biex jahseb li l-art li bena fuqha kienet tieghu, sid l-art ma ghandux id-dritt li jitlob id-demolizzjoni tal-kostruzzjonijiet saru fuq l-art tieghu. L-esponent huwa sodisfatt li l-akkwizizzjoni tal-art mill-kovnenuti u s-sussegwenti kostruzzjoni tal-bini in kwistjoni kien in buon fede." Izda l-esponent jaghmel referena ghall-kawza fejn il-Qorti avolja tirrikonoxxi l-insenjament fil-kawza appena citata tghid ukoll "Gja din il-qorti aktar `il fuq ezaminat aspetti saljenti ta` dan id-dispost tal-ligi. Dispost li fil-verita, jekk akkolt, sid l-art ma jkollux dritt jitlob id-demolizzjoni tal-kostruzzjoni li tkun saret fuq l-art tieghu, u dan biex ukoll ma jigix deformat il-bini hekk kostruwit." (Ara **Alfonso Bezzina vs Francesco Borg et** , Prim Awla, Qorti Civili, 27 ta` Gunju 1964);*

Dan in omagg ukoll ghall-principju li tikkonsidra favur l-edilizju norma ta` natura eccezzjonali. Ara decizjonijiet a **Vol XVII PII p 44; Vol XXXVII P II p 678, Vol L PII p 283,** u **George Azzopardi vs Francis Baldacchino,** Appell Civili, 25 ta` April 1975."

Illi l-fatt jekk il-bini gie kostruit f`parti l-art tal-atturi jew fl-intier tieghu huwa dibattitu li se jigi trattat mill-esponent hawn isfel fil-kuntest tad-danni u kumpens xierqa u mhux rilevati a detta tal-gurisprudenza citata ghat-tieni u t-tielet talbiet attrici.

*Illi l-esponent jaghmel referenza ghall-kawza **Paul Bellizzi v Alfred Bartolo** (deciza 1 ta` Lulju 2005) fejn l-Onorabbli qorti tal-Appell taghmel dan is-segwenti ragunament, "…Tajjeb illi jinghad, pero` illi anke jekk,*

ghall-grazzja ta` l-argument hija korretta l-fehma ta` l-ewwel Qorti illi l-konvenut ma okkupax l-art in kwistjoni b`bona fidi, hija valida s-segwenti osservazzjoni ta` l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata: "Madanakollu, billi, wara illi sar jaf illi l-konvenut dahal fuq l-art tieghu, l-attur hallieh ikompli jibni u ma ghamilx oppozizzjoni, ma jkunx xieraq illi issa l-attur igieghel lill-konvenut iwaqqa` dak li bena." Ghalhekk mhux essenzjali f`kawzi bhal dak odjern li jipprova l-bona fede o meno tal-konvenut. Jekk l-oppozizzjoni tal-atturi mhux wiehed immedjata u kontinwu xorta wahda l-qorti tista` ma ggieghelx lill-attur iwaqqa` dak li bena.

Illi ghalhekk sabiex wiehed jitlef id-dritt biex jaghmel talba ghad-demolizzjoni tal-bini hemm bzonn li s-sid ta` l-art ma jaghmel l-ebda oppozizzjoni ghal tali bini. Jirrizulta li apparti l-fatt li l-atturi kienu jafu li x-xogholijiet ta` kostruzzjoni kienu qed isiru u sakemm hadu passi kontra l-konvenuti u l-kjamati in kawza, ix-xogholijiet kienu lahqu waslu fi stat avvanzat sew, l-atturi kienu lesti mill-bidu li jidhlu f`negozjati sabiex il-kwisjtoni tissolva f`tempi rapidi. Huwa umli opinjoni tal-esponenti illi dak juri nuqqas ta` oppozizzjoni fil-kostruzzjoni tal-bini. In oltre, permezz ta` protest gudizzjarju intavolat mill-atturi fit-23 ta` Novembru 1987, l-istess atturi ma interpellawx lill-konvenuti ghall-waqfien u twaqqigh tal-kostruzzjoni li kienet qed issir, izda talbu illi l-konvenuti jaghzlu jew li jirrimwovu l-kostruzzjoni li kienu ghamlu, jew jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta` kumpens.

Illi l-Perit legali, ghar-ragunijiet suesposti, jaqbel mas-sottomissjoni tal-kjamat in kawza u jsostni li t-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti."

c) **<u>Dwar id-daqs ta` art uzurpata u kumpens relattiv</u>**

Il-perit legali jghid hekk :-

"Illi l-konvenuti jaghmlu kritika tar-rapport tekniku fejn jinghad li l-art tal-atturi giet kompletament okkupata mill-konvenuti u vvaluta l-art fis-somma ta` Lm 20,000.

Il-kjamati in kawza josservaw li r-rapport mhux preciz meta jghid illi l-art kollha tal-atturi giet okkupata mill-konvenuti u l-perit tekniku vvaluta l-istess proprjeta` fl-intier taghha, bhala freehold minghajr ma jaghti kaz illi, mid-dokument A ezibit mill-istess atturi, jirrizulta li l-art intiera hi soggetta ghal cens annwu u perpetwu.

It-tezi tal-kjamati in kawza dwar l-okkupazzjoni ta` l-art :-

Illi dwar l-arja tal-art tal-atturi verament okkupata mill-kostruzzjoni de quo l-kjamati in kawza jaghmlu referenza ghall-pjanti: annessi mad-Dok A, prodott mill-atturi, il-pjanta Dok RP, prodott ukoll mill-atturi; u ghad-diversi pjanti migbura mill-perit tekniku, minn diversi dipartimenti tal-Gvern u ufficji ta` Nutara, li gew imqeghda fl-atti mill-istess perit tekniku. Skont il-kjamati in kawza jirrizulta, minn ezami a paragun ta` dawn il-pjanti kollha, illi mhux minnu li l-art kollha tal-atturi giet okkupata mill-bini lamentat mill-istess atturi.

Illi dejjem skont il-kjamati in kawza, parti sostanzjali tal-istess art kellha tigi okkupata minn triq li allura kienet progettata, imfassla u anke possibilment formata billi kien gja` tela` bini fuq in-naha l-ohra tal-istess triq. Dan il-fatt u anke accettat mill-Perit Delia, li mistoqsi dwar l-ezistenza ta` bini iehor fl-istess triq, faccata tal-kostruzzjoni de quo, ezistenti sa minn qabel ma` bdiet tinbena l-proprjeta` lamentata mill-atturi, ma eskludiex li dan seta` kien hekk. (Ara verbal tas-seduta tad-29 ta` Marzu 1995). In oltre, it-triq originali giet formata u ghaddiet kolha minn gol-art proprjeta` tal-atturi apparti l-fatt li fuq in-nahatal-lemin tal-istess art giet imfassla triq ohra – Triq in-Nawciera – li wkoll hadet bicca mill-art tal-atturi. B`hekk giet ifformata kantuniera mill-proprjeta` ta` l-atturi. L-esponent jghid illi jekk wiehed jikkumpara Dok RP ma` pjanti tal-proprjeta` de quo jinduna li huwa minnu li bicca mill-proprjeta` ittiehed sabiex tigi ffurmata Triq Nawciera.

Illi ghalhekk skont il-kjamati in kawza, l-art appartenenti lill-atturi giet effettivament okkupata in parti minn kostruzzjonijiet fuq in-naha l-ohra tat-triq, in parti minn zewg toroq li jiffurmaw kantuniera u biss in parti mill-kostruzzjoni mertu ta` din il-kawza.

Ghalhekk fin-nota ta` sottomissjoni taghhom, il-kjamati in kawza jsostnu li l-183 qasba kwadra li kienu akkwistaw l-atturi iridu jigu apporzonati kif gej:

- *L-art mibnija minn terzi fil-proprjeta` tal-atturi fuq in-naha l-ohra tat-triq;*

- *L-art mehuda ghat-toroq (billi fil-proprjeta` tal-atturi gew formati zewg triqat forma ta` kantuniera);*

- *L-art li, in buona fede, giet inavvertitament okkupata mill-bini mertu ta` din il-kawza.*

Ghalhekk skont il-kjamati in kawza, il-konkluzjoni tal-perit tekniku illi l-art kollha tal-atturi giet okkupata mill-bini tal-kjamati in kawza, kienet impreciza. Huma jghidu li ghad irid jigi stabbilit, permezz ta` tekniku, kemm art fil-verita` giet okkupata mill-binja taghhom, kemm ittiehdet ghat-triqat u kemm art ittiehdet minn terzi fl-izvilupp ta` bini fuq il-faccata l-ohra tat-triq. Huma ghandhom iwiegbu biss ghal dik il-parti mill-art tal-atturi li inavvertitament huma annettew mal-proprjeta` taghhom.

It-tezi ta` kjamat in kawza hija li hemm indikazzjonijiet cari, kemm fil-pjanti kif ukoll fuq il-post, illi t-triq de quo – cioe Triq Cunningham – giet effettivament spostata ghal gol-art tal-atturi, minhabba l-bini li kien gia` sar fuq il-faccata l-ohra tal-istess triq. Dana peress illi l-bini, cioe` garages imsemmija fix-xhieda tal-Perit Delia, kien gie kostruit xi zmien qabel ma` akkwistaw l-atturi u kien thalla ghal zmien twil in shell form billi jidher li meta sar ma kinitx giet osservata preciz il-linja tat-triq. Dana fis-sens illi l-istess garages inbnew `il barra mil-linja tat-triq u l-proprjetarji taghhom kienu qeghdin jippruvaw jissanaw il-pozizzjoni tal-istess garages. Biex dan sar,

giet spostata l-linja tat-triq ghal gol-proprjeta` tal-atturi.

Illi l-esponent ghandu jara jekk dawn il-fatti esposti mill-kjamati in kawza huma minnhom u jekk il-Perit Tekniku ha in konsiderazzjoni dawn il-fatti sabiex jasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu. Fl-ewwel lok, l-esponenti josserva li mill-atti ma jirrizultax li terzi persuni bnew fil-proprjeta` tal-atturi fuq in-naha l-ohra tat-triq u li t-triq originali ma gietx spostjata. L-uniku punt tal-kjamati in kawza li jirrizulta huwa l-bdil li sar fl-iskema meta nbniet Triq Nawciera. Dwar it-Triq Cunningham jidher li dik it-triq kienet gja` progettata kif inhi llum, u cioe` li parti minnha kellha tghaddi mill-proprjeta` de quo.

Issa irid jinghad li l-Perit Tekniku skont il-pjanti u l-kuntratti li huwa ghamel referenza ghalihom fir-rapport tieghu, il-kjamati in kawza inkludew fil-kuntratt ta` bejgh lill-konvenuti bicca art li mill-pjanti tal-kuntratt tal-akkwist taghhom ta` art adjacenti, zgur li ma kienx inkluz. L-art li akkwistaw huma ma kinetx twassal sat-triq ipprogettata izda meta gew biex ibieghu dwan inkludewha minghajr ebda titolu. Il-perit tekniku jghid li l-kjamati in kawza "annettew l-art kollha tal-atturi, mal-art taghhom, plot 18." In oltre, jghid li "ghaldaqstant minn dan kollu, jirrizulta li kien hemm invazjoni totali tal-art tal-atturi ghax kif wiehed jista` jara mill-pjanta derivanti mill-aerial survey tal-1988 din giet kollha okkupata u mibnija fuqha."

Illi mir-rapport tal-Perit tekniku l-art kollha tal-attur giet inkluza fil-bejgh li l-kjamati in kawza ghamlu mal-konvenuti. Il-perit tekniku ma dahalx fil-kwistjoni jekk kienx hemm bdil fl-iskema jew le. Il-kjamati in kawza jghidu li ghalhekk irid jigi stabbilit kemm kien l-art li effettivament ittiehdet mill-atturi. In realta`, hija umli opinjoni tal-esponent li l-art kollha giet mehuda da parti tal-kjamat in kawza u dan ghaliex ma tezistix ebda residwu tal-prorjeta` li baqa` f`idejn l-attur. Izda peress li rrizulta li parti mill-art giet okkupata minn triq minhabba varjazzjoni fl-iskema din ic-cirkostanza trid tigi mehuda in konsiderazzjoni ghall-kwantu jirrigwarda kumpens.

Illi ghal dan il-ghan, l-esponent jaghmel referenza ghall-kawza ***Antonio Zammit vs Mario Calleja,*** *Appell Sede Inferjuri, 12 ta` Jannar 1977 "huwa principju generali in materja ta` danni jew kumpens rizarcitorju bhal prezenti illi di regola l-persuna danneggjata jew f`dan il-kaz sid l-art ghandhom dritt jikkonsegwixxu r-rizarciment li jirrentengra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta` l-event dannuz, u ghalhekk f`kaz ta` rizarciment per equivalente dan ghandu jikkonsisti f`somma li tekwipara l-valur ta` l-utilitajiet mitlufa ….ill-l-funzjoni primarja tar-rizarciment hi dik li l-kompensazzjoni stabbilita ghandha tikkorispondi sew ghall-pregudizzju arrekat fis-sens li ghandha tigi restawrata, almenu per ekwivalente, l-qaghda ta` sid ta` l-art qabel ma sehh il-fatt kompjut. Mhux eskluz allura illi fit-tutela shiha ta` l-interessi tas-sid jittiehed kont, ghall-iskop tar-reintegrazzjoni, mill-privazzjoni subita, it-telf tal-profitt, in-nuqqas ta` l-utilizzazzjoni xierqa u ampja tal-proprjeta` tieghu, u elementi bhall-izvalutazzjoni monetarja ghall-iskop tad-determinazzjoni tal-pregudizzju patrimonjali tieghu f`termini monetarji. Fi kliem iehor il-likwidazzjoni ghandha tkun wahda ekwitattiva."*

d) Dwar il-*punctum temporis*

Il-perit legali jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :

"Illi hemm kontestazzjoni dwar il-mument tal-valutazzjoni ghall-finijiet ta` kumpens. Il-kjamati in kawza jghidu li ghandha tkun dik tal-mument ta` okkupazzjoni u l-atturi jghidu li l-punctum temporis ghandu jkun dak tad-decizjoni u mhux ta` meta tkun giet uzurpata l-proprjeta`. L-esponent jghid mill-ewwel li se jaqbel mal-posizzjoni ta` l-atturi.

Illi fis-sentenza moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet* ***Mario Sammut vs Tarcisio Gatt*** *(ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Frar 2008), il-Qorti qalet li hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f`diversi sentenzi anke ricenzjuri u li hija fis-sens

li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien ta` l-invazjoni stante li kien f`dak iz-zmien li sar l-arrikiment indebitu da parti ta` l-uzurpatur a skapitu ta` min sofra telf fil-patrimonju tieghu; min-naha l-ohra pero` din il-Qorti hija propensa li tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenza moghtija minn din il-qorti fil-kawza PA* ***<u>Carmelo Vella vs Victor Sammut et</u>*** *(deciza fit-18 ta` Frar 2004 per Imhallef Sciberras) u li jwassal ghal rizultat aktra ekwitattiv, stante li jirrelata l-kumpens mal-valur ta` l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza."

Il-Qorti ta` l-Appell f`decizjoni taghha, ***<u>Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et</u>*** *(Qorti tal-Appell Superjuri, 30 ta` April 2009) kienet kategorika meta qalet, "peress li l-kisba tal-proprjeta` b`accessjoni ma ssehhx b`mod awtomatiku hekk kif issir l-okkupazzjoni, tant li l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, jghid illi l-art li tigi okkupata in bona fede u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati proprjeta` ta` min bena. Il-proprjeta` issir ta` min bena fuqha mas-sentenza li takkolji d-domanda, u la darba t-trasferiment isir b`effett tas-sentenza, il-hlas relattiv jew kumpens ghandu jkun ta` valur relatat maz-zmien tas-sentenza. Din il-Qorti, fil-fatt, diga` ppronunzjat ruhha f`dan is-sens f`zewg sentenzi ricensuri, wahda* ***<u>Sammut vs Gatt</u>*** *deciz fl-1 ta` Frar 2008 u l-ohra* ***<u>Spiteri et vs Sciberras et</u>*** *deciza fl-10 ta` Novembru 2008. F`dawk is-sentenzi, din il-qorti ghamlet studju dettaljat tal-materja in kwistjoni, u issa, wara li ghall-fini ta` din l-kawza, semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, tara li m` ghandhiex tbiddel il-posizzjoni li hadet f`dawn iz-zewg sentenzi, u terga` tteni li l-punctum temporis ghall-fini tal-likwidazzjoni ta` kumpens taht l-artikolu 571, huwa z-zmien kemm jsita` jkun vicin l-ghoti tas-sentenza."*

Ghalhekk, huwa opinjoni tal-perit legali li ghandu jinhatar perit tekniku sabiex jaghmel valutazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni hekk kif jinstab illum, u cioe` vici nil-pronunzjament tal-Qorti dwar il-kumpens."

e) <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-konkluzjonijiet tal-perit legali kienu :-

(1) li ghandha tkun milqugha t-talba attrici ghall-kumpens tal-art uzurpata fil-konfront taghhom mill-kjamati in kawza ghar-ragunijiet hawn fuq esposti.

(2) li l-likwidazzjoni tal-kumpens ghandha tkun bbazata fuq iz-zmien ta` meta tinghata s-sentenza. Ghandu jkun hemm deprezzament tal-bicca art in kwistjoni. Il-kumpens ghandu jkun ibbazat fuq dik l-istima tenut kont tat-tibdil fl-iskema meta saret Triq Nawciera. Il-kjamati in kawza ghandhom ihallsu s-somma likwidata.

(3) li ghandha tintlaqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti stante li dawn akkwistaw in buona fede l-art in kwistjoni.

(4) li ghandha tkun milqugha t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti in kwantu huma osservaw skrupolozament il-kejl skont il-kuntratti tal-akkwist taghhom.

(5) li ghandha tkun milqugha t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti stante li huma fil-fatt il-kjamati in kawza responsabbli ghall-invazjoni tal-art in kwistjoni u per konsegwenza responsabbli ghad-danni likwidati.

(6) li ghandha tkun michuda l-eccezzjoni tal-kjamati in kawza ghal dak li ghandu x`jaqsam mal-fatt illi huma ma nvadewx tal-art de quo.

VI. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku Perit Godwin Drago</u>

Fir-relazzjoni tieghu, Perit Godwin Drago jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :-:

Il-perit tekniku ghamel analizi ta` dawn id-dokumenti kollha u minnhom hareg ricerki individwali fuq kull wiehed mis-sebgha kuntratti ezebiti, u kull wahda minn dawn ir-ricerki qed tigi akkumpanjata minn sett pjanti godda konsistenti :

*(a)	Il-pjanta jew pjanti annessi mal-kuntratt originali;*

*(b)	Kopja tal-pjanta tal-lokal mehud minn fuq survey sheet antika u turi t-transazzjoni relattiva ta` dak il-kuntratt partikolari; u*

*(c)	L-istess informazzjoni imsemmija f`paragrafu b` hawn fuq imsemmi, murija mill-gdid fuq pjanta tal-lokal mehuda minn fuq l-aerial survey recenti tal-1988, li turi s-sitwazzjoni tal-bini kif inhi llum.*

…

Minn dawn ir-ricerki kollha, certament l-aktar relevanti huma :

A – Il-pjanti P 1 P1 A u P1 B li juru l-art ta` l-atturi.
B – Il-pjanti P2 P2 Au P2 B li juru l-art li l-kjamati in kawza bieghu lill-konvenut Peter Galea.
C – Il-pjanti P3 P3 X P3 A P3 B li juru l-art li l-kjamati in kawza bieghu lill-konvenut Carmelo Mifsud.
D – Il-pjanti P 5 P5 A P 5 B li juru l-art li l-kjamati in kawza kienu akkwistaw minn ghand il-kumpanija Maraton Enterprises Ltd.

Mill-pjanti inkluzi taht D hawn fuq, jidher fic-car li l-art tal-atturi murija fil-pjanti inkluzi taht A hawn fuq, qatt ma kienet inkluza fl-akkwisti tal-kjamati in kawza, primarjament dik il-bicca markata bhala plot 18 fil-pjanti msemmija, fejn jidher car li din ma kienitx twassal sat-Triq ipprogettata.

Filwaqt li fil-pjanti inkluzi taht B u C hawn fuq, jidher li l-kjamati in kawza inkludew, minghajr l-ebda titolu, l-art ta` l-atturi, fil-bejgh taghhom lill-konvenuti, Peter Galea u Carmelo Mifsud, ghax fil-pjanti tal-bejgh annessi mal-kuntratti relevanti, cioe` kemm dawk ta` Peter Galea u dak ta` Carmelo Mifsud, jidher li qed juru li l-art taghhom qed twassal sat-triq, cioe` fi ftit kliem, dawn annettew l-art kollha tal-atturi mal-art taghhom il-plot 18.

Ta` min jirrileva, hawnhekk, illi l-plot 18, wahedha, ghad li ghandha faccata fuq it-triq relattivament wiesgha, fuq wara, tidjieq hafna, u kwindi l-possibilitajiet ta` zvilupp

kienu limitati hafna. Bl-annessjoni tal-art tal-atturi maghha giet blokk kantuniera sabiex sew li jippresta ruhu ghal zvilupp relevanti kif jista` jidher mill-pjanti P 2 , P 3 u P3 X.

Barra minn hekk, fil-waqt li fil-pjanti P 3, P3 X (kuntratt 11/04/85) il-plot 3 hija murija ta` kejl superficjali ta` 278.4 metri kwadri, xi ghaxar xhur wara, fuq il-pjanta P 2 (kuntratt 21/02/86) din qed tigi murija ta` kejl superficjali ta` 470 metri kwadru. Haga li wiehed isibha difficli u nieqsa minn spjegazzjoni valida.

Fic-cirkostanzi huwa difficli hafna biex tasal fil-konkluzzjoni li dan sar bi zvista, ghax il-konfigurazzjoni taz-zewg bicciet art hija tant partikolarment stramba li ma tistax ma thossx id-differenza minn fuq ghajnejk, u li b`harsa biss lejn il-pjanti tinduna minnufih li wahda hi kompletament diversa mill-ohra.

Ghaldaqstant minn dan kollu, jirrizulta li kien hemm invazjoni totali tal-art tal-atturi, ghax kif wiehed jista` jara mill-pjanta derivanti mill-aerial survey tal-1988, din giet kollha okkupata u mibnija fuqha.

Fic-cirkostanzi, l-alternattivi li hemm x`jista` jsir f`dan il-kaz, huma tlieta:

1. Li jitwaqqa` dak kollu li telgha fuq l-art tal-atturi, kif, del resto huwa mitlub fic-citazzjoni Nru 175/88VBC, biex din l-art tigi rritornata lill-atturi fl-istat pristin li huma kienu xtrawha. Ovvjament din l-alternattiva, ghad li hija sa ceru punt, preciza, hija certament ukoll wisq drastika, stante li ma tiehux in konsiderazzjoni li hemm partijiet innocent li sa jbatu minhabba n-nuqqas ta` haddiehor.

Barra minn hekk, peress li illum il-hitan originali tal-ghelieqi kollha tnehhew, ikun difficli hafna biex tistabilixxi l-konfini ezatti tal-artijiet originali.

2. Li timxi fuq il-principju li dak li jittella` fuq art ta` proprjetarji, minghajr il-konjizzjoni u l-kunsens ta` dawn l-istess proprjetarji, isir awtomatikament il-proprjeta` ta` dawn l-istess proprjetarji milqutin bla htija.

Hawn ukoll pero`, se jbatu terzi innocent, bhal ma` ga ntqal fl-alternattiva nru 1 hawn fuq.

3. Li jigi moghti kumpens <u>*xieraq*</u> *mill-kjamati in kawza lill-atturi.*

Dan il-kumpens irid jikkomprendi fih mhux biss il-valur intrinsiku tal-art, kif assessat fuq il-valuri tas-suq <u>*illum*</u>*, izda irid jiehu in konsiderazzjoni wkoll zewg fatturi importanti ohra :*

(a) li l-art giet sforzatament esproprijata minn ghand l-atturi minghajr il-konjizzjoni u l-kunsens taghhom ;

(b) li huma gew prekluzi u michuda li jizviluppawha kif iridu huma, u bil-mod l-aktar vantaggjuz ghalihom.

Hawnhekk, ikun xieraq ukoll, li wiehed jirrileva li l-art tal-atturi kellha faccata fuq it-triq ipprogettata twila hafna, biss kienet nieqsa mill-fond, pero` bil-possibiltajiet ta` zvilupp, ghad li limitati, kif inghad, fis-suq ta` llum kien ikollha valur pjuttost relevanti.

Ghaldaqstant, li wiehd kellu jiehu in konsiderazzjoni il-fatturi hawn fuq imsemmija, flimkien mal-fatturi ohra kollha li jinfluwenzaw il-valur tal-art, il-valur tal-art in kwistjoni huwa stmat li jilhaq is-somma ta` LM 20,075, (cioe` ghoxrin elf u hamsa u sebghin liri Maltin).

Pero` jigi rilevat li l-Atturi (permezz tax-xhieda tal-AIC Edwin Delia – attur – ara pag 4 verbali seduti peritali) kienu preparati jaccettaw is-somma ta` Lm 13,000.00 (tlettax-il elf liri Maltin) basta jigu evitati l-litigazzjonijiet fil-Qorti. Ovvjament hemm kawza li impenjat lill-atturi fit-tul, u ghaldaqstant ic-cifra ta` Lm 13,000 ma tirraprezentax offerta definittiva pretiza mill-atturi."

VII. <u>Ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali Perit Mario Cassar u Land Surveyor Noel Azzopardi</u>

Wara hadu konjizzjoni tad-dokumentazzjoni in atti, wara li ghamlu accesss fuq is-sit, kienu skambjati *survey sheets,* u thejjew pjanti, jaghmlu dawn il-konsiderazzjonijiet :

a) <u>Konsiderazzjonijiet</u>

i. *Dok MP 1) illi juri superimpozizzjoni bil-kulur ahmar tas-site plan f`Dok Y) mehmuza mal-kuntratt datat it-2 ta` Novembru 1966;*

ii. *Dok MP 2) illi turi superimpozizzjoni bil-kulur isfar tat-tqassim tal-plots f`Dok Y) mehmuza mal-kuntratt datat it-2 ta` Novembru 1966;*

iii. *L-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta Dok MP3) illi fiha jindika il-parti ndikata bil-kulur ahmar kienet l-art illi akkwistaw l-atturi fl-1966, u l-parti indikata bil-kulur blu hija dik akkwistata minn Mario Mallia u Anthony Zammit fl-1984.*

iv. *Illi l-esponent ghamel superimpozizzjoni tal-pjanta Dok A – 18), Dok MP4), li kienet il-pjanta maqsuma fi plots, <u>fuq il-pjanta tal-Plot 18 illi kienet il-proprjeta` ta` Marathon Enterprises Limited u tal-pjanta li turi l-porzjon ta` art ta` l-atturi.</u>*

v. *Minn Dok MP 5) jirrizulta illi:*

a) *Carmelo Mifsud uzurpa arja superficjali ta` circa hamsa u tletin punt hamsa metri kwadri (35.5 m.k);*

b) *Peter Galea uzurpa arja ta` circa tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadri (372 m.k.) li minnhom hemm circa 145 metri kwadri l-parti stradali ghal kompletezza mill-art proprjeta` tal-atturi.*

vi. *Ghal kompletezza, l-esponenti qeghdin jiddikjaraw illi sid il-plot tnejn (2) uzurpa circa mija u tnejn u sebghin punt sitta metri kwadri (172.6 mk) mill-art ta` l-atturi filwaqt illi sid il-plot numru 1 uzurpa circa mija u disa` u erbghin punt sebgha metri kwadi (149.7 m.k.) mill-art proprjeta` tal-atturi. L-esponent ma jafx minn huma s-sidien tal-plots 1 u 2, imsemmija hawn fuq.*

vii. *Ili f`dan il-kaz l-esponent ma ghamilx distinzjoni bejn il-valur tal-parti stradali u l-parti fabbrikabbli ghaliex kieku ma kienx hemm il-parti stradali, ma*

kienx ikun hemm faccata ghal fuq it-triq u ghalhekk l-istess art ma kienitx tkun tista` tigi zviluppata.

b) <u>Valutazzjoni</u>

Saret valutazzjoni tal-prezz tas-suq, ibbazata fuq il-fatturi tal-lok, tip, daqs, kif ukoll illi fuq il-faccata hemm il-*front garden* oltre l-izvilupp permess mill-MEPA.

Kien meqjus ukoll il-fatt illi din l-art taghti l-faccati lil tlett residenzi u cioe` il-plots 1, 2 u 3,, filwaqt li ziedet l-arja superficjali ta` plot 4.

Kien ukoll osservat li minghajr dawk il-faccati fuq Triq Andrew Cunningham, ma setghux jigu zviluppati plots 1, 2, 3 u 4..

Il-valutazzjoni tghid hekk :-

a) Il-porzjon uzurpata mis-sid ta` plot numru tlieta 3), li tammonta ghal circa tlett mija u tnejn u sebghin metri kwadru (372 m.k.) <u>ghandha valur prezenti tas-suq, liberu u frank ta` hames mija u hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 525,000).</u>

b) Il-porzjon uzurpata mis-sid ta` plot numru erbgha (4) li tammonta ghal circa hamsa u tletin punt hamsa metri kwadri (35.5 m.k.) <u>ghandha valur prezenti tas-suq, liberu u frank, ta` mija u hamsin elf Euro (EUR 150,000).</u>

Dwar il-**<u>valur ta` l-art meta sar l-izvilupp</u>** il-periti addizzjonali ikkonkludew hekk :-

Il-valuri tal-porzjonijiet tal-art fl-1986/1987 meta l-kjamati in kawza akkwistaw l-art taghhom, kienu jammontaw ghal :

1) Dik il-parti uzurpata minn Plot numru tlieta 3) – hamsa u tletin elf Euro (EUR 35,000) ;

2) Dik il-parti uzurpata minn Plot numru erbgha 4) – ghaxart`elef Euro (EUR 10,000).

Finalment kien rimarkat illi mal-kuntratti ta` akkwist tal-konvenut Peter Galea tal-21 ta` Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri a fol 24 fil-process Dok PG, u l-kuntratt ta` akkwist tal-konvenut Carmelo Mifsud datat tal-11 ta` April 1985 fl-atti tan-Nutar Dr Vincent Miceli a fol 27 fil-process Dok C ma hemmx pjanti mehmuza maghhom.

Biex jistabilixxu l-quantum, kienett utilizzata l-pjanta Dok A -18.

c) <u>L-eskussjoni</u>

L-eskussjoni tal-periti saret quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Inghad illi teknikament il-porzjon ta` l-arja tat-triq ma tistax titnaqqas mill-porzjon uzurpata minn Peter Galea ghaliex din taghmel parti mill-porzjon ta` art in kwistjoni. Teknikament l-arja okkupata mit-triq ghandha valur minimu mill-porzjon totali. Huwa bizzejjed biss illi l-plot ikollha faccata fuq it-triq u mhux il-porzjon tat-triq per se. Din hija kundizzjoni mportanti li jikkonstitwixxi d-definizzjoni ta` art fabbrikabbli. Flimkien ma` fatturi ohra li jinkludu l-arja superficjali u z-*zoning,* hija l-faccata u mhux it-triq illi tiddefinixxi jekk porzjon ta` art tistax tigi zviluppata jew le. Il-parti stradali llum hija valutabbli fl-ammont ta` EUR 14,500.

Kompla jinghad illi l-porzjon ta` art ta` Carmelo Mifsud ma kinitx tinkludi art fabbrikabbli. Il-parti ndikata fid-Dok MP5 hija l-parti fabbrikabbli Il-parti stradali hija affettwata minn Plot 1, 2 u 3 skont pjanta Dok MP5. Din kienet triq skemata u fil-fatt tidher fl-*ischemes* tat-toroq taz-zona. Fic-cirkostanzi, ma jinghata l-ebda kumpens ghall-formazzjoni tat-triq.

Kompla jigi mfisser illi saret riferenza ghal pjanti u *scans* li kienu *to scale,* izda meta kienu pprezentati l-pjanti, dawn ma sarux *to scale* ghax ma kinux jidhlu fuq karta A3. Kien kostatat illi skont Dok MP4 u senjatament dwar plot 3, li kien akkwista Peter Galea, il-binja proprja tammonta ghal cirka 153 metri kwadri.

Kien rimarkat illi sar uzu minn dokumenti pubblici, konsistenti fi *site plans* antiki u ohrjan ricenti. Saret ukoll superimpozizzjoni digitali, liema ghodda ma kenitx disponibbli ghall-Perit Godwin Drago fiz-zmien meta pprezenta r-relazzjoni tieghu.

VIII. Ir-relazzjoni tal-perit legali Av. Vincent Galea

Wara li jaghmel referenza ghall-att promotur, ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati in kawza, wara li jqis dak li nghad mill-periti tal-qorti ta` qablu, jaghmel dawn l-osservazzjonijiet.

a) Il-kuntratti

Jirreferi ghall-kuntratti u cioe` :-

i. ***Kuntratt datat 11 ta` Novembru, 1965 atti Nutar Francis Micallef (Dok. A9 a fol. 22 tas-seduti)***

***Il-Kunvent ta` Santu Wistin tal-Belt Valletta*** *ikkonceda b`titolu ta` enfitewsi perpetwa lil* ***Calpabrim Properties (Investments) Limited*** *l-artijiet denominati "Tas-Sellum" fil-kontrada tas-Salini sive tal-Qawra, limiti ta` San Pawl il-Bahar, konsistenti f`zewg porzjonijiet separati minn xulxin bi triq, il-porzjoni l-kbira tikkonsisti f`erbgha appezzamenti ta` art b`razzett go fihom, tal-kapacita superficjali ta` 5491.85 qasab kwadri sive wiehed u ghoxrin tomna sieghajn u sebgha kejliet (T21. 2S. 7K) konfinanti mill-Grigal mall-imsemmija triq, mill-Lvant ma` gid tas-Sur Joseph George Coleiro u mix-Xlokk ma` gid tal-istess Sur Coleiro, jew irjieh ohra verjuri, il-porzjoni z-zghira tikkonsisti f`sebgha appezzamenti ta` art, misurandi komplessivament disgha tumoli, siegha u disgha kejliet (T9.1S.9K) pari ghal 2385.35 qasab kwadri konfinanti mill-Majjistral, Lvant u Lbic mal-imsemmija triq, umit-Tramuntana in parti ma` art tal-Perit Joseph Ellul Vincenti u Edwin*

Bonicci, bid-drittijiet gius u l-pertinenzi kollha, taghhom.

ii. ***Kuntratt datat 26 ta` Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok. A10 a fol. 29 tas-seduti)***

Calpabrim Properties (Investments) Limited *taw b`titolu ta` subenfitewsi perpetwa lil* ***Lodge Hotels Limited*** *"that plot of land known as "Tas-Sellum" situate at Salini, in the limits of Saint Paul`s Bay consisting of four adjoining sections of land including a farmhouse, having a total area of 5491.85 square canes bounded on the North East by a Road, on the East and South East by property of Joseph George Coleiro being the larger of two parcels of land shown on the plan annexed to a deed of perpetual emphyteusis entered into between the Augustinian Frairs of Valletta and Calpabrim Properties (Investments) Limited as per deed in the records of Notary Francis Micallef of the 11th November 1965".*

iii. ***Kuntratt datat 2 ta` Novembru, 1966 atti Nutar John Micallef Trigona (Dok. A fol. 5)***

Coleiro Brothers Limited *taw u kkoncedew b`titolu ta` enfitewsi perpetwa dekoribbli mid-data ta` l-att lil* ***Giuseppe Delia, Grezzju Camilleri, Luigi Camilleri, Pawlu Camilleri, n-Nutar Dott. Anthony Gatt, Lorenzo Gatt, John Gatt*** *u* ***Carmelo Gatt*** *li accettaw u akkwistaw bl-istess titolu fost diversi artijiet ohra, skond ma jirrizulta mill-istess kuntratt:*

a) porzjoni art fabbrikabbli divisa tal-kejl superficjali ta` 183 qasab kwadri formanti parti mill-istess ghalqa msejha "Tal-Qortin" sive Tal-Qawra; fil-kontrada tal-Qawra, fil-limiti ta` San Pawl il-Bahar u tikkonfina min Nofsinhar ma beni tal-koncedenti nomine, Lvant ma beni tal- Kumpanija Lodge Hotels Limited u Punent in parti ma beni tal-koncedenti nomine u in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci u in parti ma beni tal-

kumpanija AGS kif tinsab kulurita bil-kulur kannella fil-pjanta li hija annessa u mmarkata bhala dok. Y. F`dan il-kejl hemm inkluz il-quddiem nofs it-triq progettata bid-drittijiet, giustijiet u pertinenzi taghha kollha franka u libera minn servitujiet, pisijiet u gravami u soggetta biss ghac-cens imsemmi fl-att;

iv. ***Kuntratt datat 29 ta` Awwissu, 1979 atti Nutar Victor John Bisazza (Dok. A7 fol. 15 tas-seduti)***

Lodge Hotels Limited *bieghet lil* ***Maraton Enterprises Limited*** *s-segwenti proprjeta:*

a) *Porzjoni diviza ta` art fabrikabbli maghrufa bhala plot numru 1 fil-pjanta li tinsab annessa ma` kuntratt fl-atti tan-Nutar Bisazza tallum stess bejn Lodge Hotels Limited u Vincent Busuttil tal-kejl superficjali ta` cirka 395.2 m.k. ekwivalenti ghal cirka 90 qasba kwadra formanti parti mill-art denominata "Tas-Sellum" sive "Tal-Gnien" fis-Salina, limiti ta` San Pawl il-Bahar konfinanti minn Nofsinhar ma` beni ta` Lodge Hotels Limited jew l-aventi kawza minnha, hawn taht trasferita, mill-Punent ma` beni ta` Vincent Busuttil u mit-Tramuntana ma` Triq progettata bla isem li fuqha din il-plot ghandha l-faccata taghha, kompriz f`dan il-kejl il-kejl ta` nofs il-wisgha tat-triq progettata u tal-front garden;*

b) *Porzjoni divisa ta` art fabrikabbli maghrufa fl-imsemmija pjanta bin-numri 4 sa 18 iz-zewg numri inkluzi, u bl-ittra A, liema plots huma kollha kontigwi ghal xulxin u ghalhekk jikkonfinaw mill-Punent ma` triq gdida progettata u mit-Tramuntana u Nofsinhar ma` beni tal-Kunvent ta` Santu Wistin tal-Belt Valletta, jew l-aventi kawza minnu, kompris il-kejl tat-toroq u front garden prospicjenti l-imsemmijin plots, liema art ukoll tifforma parti mill-art denominata "Tas-Sellum" sive "Il-Gnien", fis-Salina, limiti ta` San Pawl il-Bahar, u hija tal-kejl komplessiv ta` cirka 1753.57 qasab kwadri ekwivalenti ghal 7700.10m.k. cirka.*

c) *Porzjoni divisa ta` art fabrikabbli ohra wkoll formanti parti mill-imsemmija art denominata "Tas-Sellum" sive "Il-Gnien", fis-Salina, limiti ta` San Pawl il-Bahar, li tidher markata bhala plots, numri 7, 8, 9 u 10 fi pjanta annessa ma` kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tallum stess maghmul bejn Lodge Hotels Limited u Domenic Anastasi, tal-kejl ta` cirka 256.80 qasab kwadri ekwivalenti ghal cirka 1039.81 metri kwadri u konfinanti, peress li kontigwi mit-Tramuntana ma` triq gdida progettata, mill-Punent mal-porzjoni ta` art deskritta fil-paragrafu D hawn taht proprjeta ta` Lodge Hotels Limited, u mill-Lvant ma` beni ta` Giovanna Frendo komprizi fil-kejl fuq imsemmi l-kejl ta` nofs il-wisgha tat-toroq progettati u tal-front garden prospicjenti l-imsemmijin plots li qeghdin kantuniera;*

d) *Porzjoni diviza ta` art intisa ghall-formazzjoni tat-triq markat A fl-imsemmija pjanta anness ma` kuntratt tan-Nutar Victor John Bisazza tallum stess wkoll formanti parti mill-art "Tas-Sellum", sive "Il-Gnien", fis-Salina, limiti ta` San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta` cirka 368.41 metri kwadri ekwivalenti ghal 83.9 qasab kwadri konfinanti mill-Lvant ma` beni ta` Lodge Hotels Limited u minn Nofsinhar u Tramuntana ma` beni tal-Kunvent tal-patrijiet ta` Santu Wistin tal-Belt Valletta jew l-aventi kawza minnhom.*

v. ***Kuntratt datat 29 ta` Novembru, 1984 atti Nutar Vincent Miceli (Dok. A4 fol. 10 tas-seduti)***

***Maraton Enterprises Limited** bieghet lil **Mario Mallia** u lil **Anthony Zammit**:*

(i) *Il-plot numru 18 mil-art tas-sellum Qawra limiti ta` San Pawl il-Bahar tal-kejl ta` 866.2 m.k. u li tikkonfina mit-Tramuntana ma triq gdida ghadha bla isem waqt li rjieh ohra ma beni tal-venditur jew aventi kawza jew irjieh verjuri.*

(ii) *Porzjon art mill-istess lokalita markata bl-ittra A fuq il-pjanta hawn annessa tal-kejl ta` 368.4 m.k. u*

tikkonfina Punent ma triq gdida bla isem waqt li irjieh ohra ma beni tal-venditur jew aventi kawza jew irjieh verjuri.

(iii) *Porzjon art fl-istess lokalita markata bl-ittra B fuq l-istess pjanta tal-kejl ta` 197.6m.k. konfinanti punent u tramuntana ma triq gdida ghadha bla isem waqt li Lvant ma beni tal-venditur jew aventi kawza jew irjieh verjuri.*

vi. ***<u>Kuntratt datat 11 ta` April 1985 atti Nutar Vincent Miceli (Dok. CM fol. 27)</u>***

Mario Mallia *u* ***Anthony Zammit*** *bieghu u ttrasferew in solidum lil* ***Carmelo Mifsud***

Porzjon art in parti fabbrikabbli u in parti stradali li qieghda il-Qawra limiti ta` San Pawl il-Bahar formanti parti mill-art Tas-Sellun tal-kejl in parti fabbrikabbli ta` 209m.k. waqt li l-parti stradali fiha l-kejl ta` 29.4 metri kwadri. Dina l-plot ghandha faccata fuq triq gdida bla isem li tisbokka fuq Qawra Road u hija mmarkata bhala plot numru 4. Dina l-plot tikkonfina Lvant mal-imsemmija triq gdida bla isem waqt li Punent u Nofsinhar ma beni tal-vendituri.

U insolidum bejniethom lil ***Joseph Mifsud***

Il-plot numru 5 mill-art in parti fabbrikabbli u in parti stradali li qieghda l-Qawra limiti ta` San Pawl il-Bahar formanti parti mill-art Tas-Sellun tal-kejl il-parti fabbrikabbli ta` cirka 236m.k. waqt li l-parti stradali fiha il-kejl ta` cirka 55.7m.k. Dina l-plot ghandha facciata fuq triq gdida bla isem li tisbokka fuq Qawra Road. Dina l-plot tikkonfina Lvant mat-triq, Tramuntana ma` beni tal-vendituri kif ukoll Punent.

vii. ***<u>Kuntratt datat 21 ta` Frar, 1986 atti Nutar Tonio Spiteri (Dok. PG fol. 24)</u>***

> ***Mario Mallia*** *u* ***Anthony Zammit*** *bieghu u ttrasferew in solidum lil* ***Peter Galea***
>
> ***porzjon ta` art indikata bhala plot 3, formanti parti mill-art imsejjha "Tas-Sellum", fil-kuntrada tal-Qawra, limiti ta` San Pawl il-Bahar, tal-kejl superficjali ta` cirka 470m.k. li minnhom 200m.k. huma stradali konfinanti mit-Tramuntana u Lvant ma toroq progettati bla isem u mill-Punent ma` beni tal-vendituri, kif soggetta ghar-rata taghha ta` hamsin lira Maltija (Lm50) subcens annwu u perpetwu, minn haga ohra libra u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha."***

b) <u>Il-provi</u>

Imbaghad jaghmel riassunt tal-provi prodotti u jirreferi ghall-accertamenti li saru mill-periti teknici addizzjonali.

c) <u>Dritt u gurisprudenza</u>

Abbazi ta` dan kollu, jidhol fl-asspetti tad-dritt in partikolari l-Art 571 tal-Kap 16 b`referenza dettaljata ferm ghall-gurisprudenza.

Ighid hekk :-

> *19. Fir-raba eccezzjoni taghhom il-konvenuti sahqu li t-taba ghad-demolizzjoni maghmula mill-atturi ma hijiex misthoqqa u ghandha tigi michuda u dan peress li huma aġixxew in buona fede u x-xoghol tal-kostruzzjoni kien fi stadju ferm avvanzat. Qal ukoll li kwalunkwe eventwali hlas ta` danni ghandu jbatuhom l-imsemmija Mario Mallia u Anthony Zammit, il-kjamati fil-kawza. Da parti taghhom, l-imsemmija kjamati fil-kawza, fl-uniku eccezzjoni taghhom, qalu li huma ma jidhirlhomx li nvadew l-proprjeta tal-atturi iżda jekk jirrizulta wara verifika mill-Qorti li teżisti xi invażjoni li*

ghaliha huma responsabbli allura huma pronti jhallsu kumpens gust lill-atturi proprio et nomine

…

21. L-Artikolu 571 tal-Kapitolu 16 *tal-Ligijiet ta` Malta jaqra hekk :*

Jekk fit-tlugh ta` bini tigi okkupata b`bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma` dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta` proprjeta ta` min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

22. Dan l-artikolu tal-ligi qatt ma gie emendat minn meta kienet giet ppromulgata l-Ordinanza Nru. VII tal-1868, salv ghat-traduzzjoni tieghu fil-lingwa Maltija. Dan l-artikolu, dak iz-zmien, kien jaqra hekk:

269. Se nella costruzione di un edifizio si fosse in buona fede occupata una porzione del fondo attiguo, e la costruzione fosse fatta con scienza e senza opposizione del vicino, potranno l`edifizio e il suolo essere dichiarati di proprieta del costruttore, il quale, in tale caso, sara tenuto a pagare al proprietario del suolo il valore della superficie occupata, oltre al risarcimento dei danni.

23. Qed jinghad hekk l-ghaliex huwa utili allura li wiehed jara, kif dan l-artikolu tal-ligi gie interpretat, bicca bicca, tul il-kwazi 150 sena ta` ezistenza tieghu fil-Kodici taghna. Kienu varji s-sentenzi li nghataw u li spjegaw dan l-artikolu tal-ligi. Mil-lat storiku, huwa nteressanti ukoll l-izvilupp fil-hsieb tal-Qrati taghna u kif dan evolva ruhhu mal-milja taz-zmien. Min ricerka maghmula fuq dan l-artikolu tal-ligi, l-esponenti jista jislet is-segwenti:

<u>In Generali</u>

i. *Illi huwa principju universalment rikonoxxut, u espressament konsakrat mill-ligi (art. 323 tal-Kodici Civili), li "quid solo aedificatur solo cedit". L-artikolu 571 tal-imsemmi Kodici jikkontjeni limitazzjoni ghal dak il-principju (**Paul Grech vs Farmacista Arturo Felice** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-11 ta` Mejju, 1956 [Kollez. Vol. Nru. XL/i/149] fejn inghad li "Il-fondament guridiku tal-imsemmija disposizzjoni huwa bazat fuq il-konsiderazzjoni li `non essendo sempre sicuro ad accertato il confine, la legge indulge in certo modo a chi lo oltrepassa per una erronea e non istrana opinione della proprieta` (Borsari, Vol. II, p. 203). Fl-istess dispozizzjoni tipprevali l-massima derogatorja ghall-principju generali fuq imsemmi `inaedificatur solo cedit`, li bis-sahha tieghu kull ma jaccedi ghall-art jappartjeni lill-proprjetarju ta` l-istess art. U bhal ma ga ntqal fuq, trattandosi ta` disposizzjoni eccezzjonali, tapplika biss ghall-kaz previst mill-ligi, u ma tistax tigi estiza ghal kazijiet ohra; Id-dritt ta` accessjoni rigward immobili huwa regolat mill-ligi fl-artikoli 605 [illum 568] ghal 608 [illum 571] tal-Kodici Civili, u ma setghax ikun lecitu lill-Ewwel Qorti, kif ghamlet fis-sentenza appellata, li f`din il-materja segwiet kriterji li l-ligi tistabilixxi ghad-dritt ta` accessjoni rigward mobili bhal ma huma dawk previsti fl-art. 613 [illum 576] tal-Kodici fuq imsemmi. Meta jsir bini, ir-regola hija li l-principali hija l-art, u l-accessorji huma l-materjali ta` kostruzzjoni; jigifieri, il-proprjeta tal-art tigbed maghha l-proprjeta tal-fabbrika. Ghal din ir-regola l-ligi tidderoga biss fil-kaz kontemplat mill-imsemmi art. 608 [illum 571], jigifieri meta wiehed ikun bena fuq art tieghu u jkun dahal in bwona fede fuq bicca mill-fond limitrofu ta` haddiehor, li kien jaf b`dak il-bini u ma ghamelx opposizzjoni. F`dan il-kaz, l-art li tigi okkupata, u l-bini li jsir fuqha, jistghu jigu dikjarati ta` proprjeta ta` min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur superfici li jkun okkupa, u li jirrizarcixxi kull hsara li tkun saret". **Alfonso Bezzina et vs Francesco Borg et** deciza mill-Prim` Awla fis-27 ta` Gunju, 1964; **Marianna Muscat vs Taddeo Cutajar** deciza mill-Prim` Awla fil-15 ta` Gunju, 1966; **Angelo Montebello vs George Mifsud***

deciza mill-Prim` Awla fis-27 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 146/1992/2/PS]; ***Guze Azzopardi vs Francis Baldacchino*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` April, 1975)*

ii. *L-artikolu 571 tal-Kodici Civili huwa disposizzjoni ta` natura eccezzjonali u ghalhekk kellu jigi interpretat restrittivament (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [Appell Nru. 1106/1990] u **Paul Grech vs Farmacista Arturo Felice** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-11 ta` Mejju, 1956 [Kollez. Vol. Nru. XL/i/149]; **Guze Azzopardi vs Francis Baldacchino** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` April, 1975; **Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-7 ta` Awwissu, 2013 [App. Nru. 928/2002/1];*

iii. *Jekk jonqos anke element wiehed biss rikjesti mill-ligi, tali disposizzjoni ma tkunx applikabbli (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [Appell Nru. 1106/1990];*

iv. *L-artikolu 571 tal-Kodici Civili ma jnehhix id-dritt ta` min ikollu bicca mill-proprjeta` tieghu uzurpata mill-gar, li jagixxi gudizzjarjament kontrieh ghar-restituzzjoni tad-drittijiet tieghu u r-rimozzjoni tal-bini li jkun sar abuzivament mill-gar (**Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru. 1998/1997/1/GV]. Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007; **Anthony Galea vs Giovanni Farrugia** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Settembru, 1994 [Kollez. Vol. Nru. LXXVIII.ii.275]; **Angelo Mallia et vs David Mallia et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` Gunju, 2005 [Cit. Nru. 2400/1997/1/GV];*

v. *Il-kisba tal-proprjetà b`aċċessjoni ma sseħħx ipso facto u l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili jgħid biss illi "l-art li tiġi hekk okkupata u lbini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati proprjetà ta` min bena … … …". Id-dikjarazzjoni ma sirx mill-qorti sua sponte,*

*mingħajr talba għalhekk magħmula minn min bena. (**Borg Contractors Limited vs John Gracey pro et noe** deciza mill-Prim` Awla fil-11 ta` Ottubru, 2005 [Cit. Nru. 833/1998/1/GCD]; **Dennis Cassar et vs Michael Stivala et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta` Ottubru, 2013 [Cit. Nru. 905/2005/JZM] fejn inghad hekk: "Fis-seba` eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta eccepiet minghajr ebda pregudizzju – din il-Qorti tghid xott xott – illi meta bniet hija ghamlet hekk in good faith. Kien fin-nota ta` osservazzjonijiet li mbaghad ghamlet riferenza ghall-Art. 571 tal-Kap. 16. Din il-Qorti tibda biex tghid illi s-socjeta` konvenuta naqset meta ma nvokatx per via di eccezione l-applikazzjoni specifika favur taghha tal-Art 571 tal-Kap 16. Il-gudikant fil-kamp civili ghandu fl-ghoti tas-sentenza joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta` bejn il-partijiet fid-dawl ta` l-eccezzjonijiet imressqa. B`omagg ghall-principju audi alteram partem, l-attur ghandu jkun jaf bl-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut minn qabel ma jibda jipprezenta l-provi tieghu u dan sabibl-iskop li jkun jaf x`se tkun il-kontestazzjoni kontra t- talba tieghu (ara: "**Amato Gauci et vs Zammit et**" - Qorti ta` l-Appell Inferjuri - 19 ta` Mejju 2004 ; "**Borg vs Halmann Limited**" - Qorti ta` l-Appell Inferjuri - 20 ta` Ottubru 2003). Fis-sentenza tal-25 ta` Mejju 2001 fil-kawza "**Galea et vs Calleja pro et**", il-Qorti ta` l-Appell irriaffermat illi in linea ta` principju l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet ex officio: "Fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta` ordni pubbliku. Dana billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal- kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet". Ta` l-istess portata kienet ukoll is-sentenza ta` din il-Qorti tat-2 ta` Frar 1990 fil-kawza "**Gatt vs Debono et**" fejn inghad hekk – "Skond il-principji tal-gustizzja l-ebda Qorti m`ghandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhala dover, li huwa dejjem konness ma` xi kwistjoni ta` l-ordni pubbliku, bhal*

*ma huwa l-problema ta` gurisdizzjoni jew kompetenza. Meta l-Qorti tissolleva eccezzjonijiet li mhumiex ordnat mil-ligi dan l-ezercizzju jfisser li l-Qorti ma tibqax ekwidistanti bejn il-partijiet u tkun qed tikser bl-aktar mod palezi l-principju ta` "audi alteram partem", kif ukoll principju iehor tal-Gustizzja li huwa "nemo judex in causa propria" ghaliex naturalment il-Qorti tkun tissolleva eccezzjoni hija u tiddecidiha hija stess". (ara wkoll: "**Grech vs Saglimene et**": Qorti tal-Kummerc: 9 ta` April 1992). Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Gunju 2007 fil- kawza "**Galea et vs Borg et**" il-Qorti tal-Appell qieset b`reqqa t-tematika tal-kwistjoni. Il-Qorti qalet hekk – "Il-htiega li ssir nota ta` eccezzjonjiet formalment hija ntiza mill-legislatur proprju bl-iskop li kull parti tkun taf ezatt x`inhuma l-parametri ta` l-azzjoni u tad-difiza avvanzata mill-parti konvenuta. Semplici nota ta` osservazzjonijiet m`ghandhiex isservi biex tirrimpjazza nota ta` eccezzjonijiet. Ghalhekk ifisser li l-aggravju ta` l-atturi appellanti taht dana l-aspett huwa fondat u qed jigi milqugh. Nigu issa ghat-tieni kwezit. Setghet l-ewwel Qorti tqajjem din l-eccezzjoni marte proprio? Fil-fehma ta` din il-Qorti, ir-risposta hija definittivament fin-negattiv u dan huwa hekk ghal zewg ragunijiet. L-ewwel raguni hija dik li, kif intqal supra, tali eccezzjoni ma kenitx kompriza fl-eccezzjoni preliminari li fuqha strahet il-Qorti u f`ebda eccezzjoni ohra li giet sollevata; u fit-tieni lok, ghax tali operat m`huwiex permess mil-ligi. Dwar it-tieni raguni fuq imsemmija hemm diversi sentenzi ta` dawn il-Qrati li rritenew dak li qeghda tirribadixxi din il-Qorti. Per ezempju, gie ritenut, u din il-Qorti taqbel mieghu, li: "1. Huwa principju maghruf illi l-imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f`kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b`mod illli waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju millpartijiet, minn naha l-ohra ma jsitax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che` non sitratta minn kwestjonijiet ta` ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – **Joseph Gatt –vs– Joseph Galea**,*

*Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965;* ***Regina mart Francis Cacciottolo –vs– Francis Cacciotolo****, Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976; "2. Il-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodici ta` Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonjiet ta` ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista` tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista` twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess –* ***Anthony Hammett noe –vs– Vincent Genovese pro et noe****, Appell Kummercjali, 31 ta` Jannar 1991". Isegwi konsegwentement mis-suespost li s- sentenza moghtija kienet wahda proceduralment skorretta u ghandha tigi annullata u revokata. B`daqstant ma jfissirx li c-citazzjoni, kif dedotta, hija wahda accettabbli minn punto di vista procedurali. Tali punt ghad irid jigi deciz mill-ewwel Qorti fid-dawl ta` l-eccezzjoni preliminari kif kellha suppost tigi mifhuma u interpretata. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li jkun gust jew korrett li darba li hija qeghdha tannulla dak li gie deciz mill-ewwel Qorti, ghandha tghaddi biex tidderimi hi l-kwistjoni sollevata mill-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni preliminari. Tali kompitu fl-ewwel lok kien, u ghadu, jispetta lill-Qorti ta` l-ewwel grad u dan il-kompitu ghadu ma giex adempit u kwindi huwa l-kaz li l-atti tal-kawza jergghu jintbaghtu lura quddiem l-ewwel Qorti proprju biex tiddeciedi dak li kellha tiddeciedi a bazi ta` dak mitlub mill-atturi u eccepit mill-konvenuti. Din il- Qorti pero` thossha wkoll fid-dmir li zzid li parti mid- dizgwid li sfortunatament inkorriet fih l-ewwel Qorti kien istigat minn dak li gie sottomess lilha ghall-konsiderazzjoni taghha min-naha tal-konvenuti appellati. Minhabba f`hekk, din il-Qorti jidhrilha li jkun xieraq li jkun hemm temperament fil-kap ta` l-ispejjez biex jirrifletti dan il-fatt." Dan premess <u>in linea generali</u>, il-Qorti sejra xorta wahda tistharreg jekk fil-kaz tal-lum jistax jigi applikat l-Art 571 tal-Kap 16 u dan fuq l-iskorta ta` dak deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-16 ta` Settembru 1994 fil-kawza "***Galea vs Farrugia***" fejn inghad hekk – "L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li*

ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjeta` tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta biss li f`ċerti determinati ċirkostanzi u f`dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjeta` ta` ħaddieħor u tal-art taħtha b`mod li din titqies bħala li 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 ppruvata 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").

*Fuq dan l-ahhar punt insibu sentenza moghtija mill-Qorti ta` l-Appell li tghid proprju l-oppost u cioe li d-dikjarazzjoni tista` ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirrizultawlha c-cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b`decizjoni ta` eccezzjoni ad hoc moghtija mill-konvenut. **(Anthony Galea vs Giovanni Farrugia** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Settembru, 1994 [Kollez. Vol. Nru. LXXVIII.ii.275]; **Dennis Cassar et vs Michael Stivala et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta` Ottubru, 2013 [Cit. Nru. 905/2005/JZM] fejn filwaqt li qalet li l-Qorti ma ghandhiex hi stess tqajjem eccezzjonijiet fejn ma huwiex permess li taghmel hekk [ara footnote precedenti] ziedet tghid hekk: "Dan premess <u>in linea generali</u>, il-Qorti sejra xorta wahda tistharreg jekk fil-kaz tal-lum jistax jigi applikat l-Art 571 tal-Kap 16 u dan fuq l-iskorta ta` dak deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-16 ta` Settembru 1994 fil-kawza "**Galea vs Farrugia**" fejn inghad hekk – "L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjeta` tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta biss li f`ċerti determinati ċirkostanzi u f`dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjeta` ta` ħaddieħor u tal-art taħtha b`mod li din titqies*

bħala li 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 ppruvata 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").

*vi. L-elementi necessarji sabiex din il-azzjoni tirnexxi huma elenkati fil-Artikolu stess tal-Ligi surriferit. Dawn huma: (1) Illi x-xoghol in kwistjoni rrid ikun xoghol ta` bini; (2) Illi tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontigwu meta jkun qed jinbena l-edifizzju; (3) L-okkupazzjoni trid tkun in buona fede; (4) Sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u baqa` inattiv. Dawn l-elementi ghandhom jikkonkorru flimkien sabiex din l-azzjoni tirnexxi (**Anthony Galea vs Giovanni Farrugia** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Settembru, 1994 [Kollez. Vol. Nru. LXXVIII.ii.275] u **Michele Peresso et vs Ruth Gatt** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta` Ottubru, 2002 [Cit. Nru. 53/1994/1/DS]); u hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti jekk tapplikax l-principji tal-accessjoni meta jikkonkorru l-elementi mehtiega (**Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 2009 [App. Nru. 114/2003/1]; **John Abela et nomine vs John Cassar** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-20 ta` Marzu 2001 [App. Nru. 1113/1984/2]; **Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Lulju, 2005 [App. Nru. 612/1990/1]; **Paolo Debono et vs Robert Bencini et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Ottubru 1939 [Kollez. Vol. Nru. XXX/i/408] fejn inghad li "Infatti, meta l-kostruttur ikun qieghed jaghmel opra tant kostuza, bhal kostruzzjoni ta` edifizzju, u waqt din l-opra huwa jokkupa porzjoni ta` haddiehor `in buona fede`, u fl-istess hin il-vicin kien ra l-kostruzzjoni tiela u ma tkellimx, meta huwa kellu l-kamp kollu li jinduna li dik il-kostruzzjoni qieghda tokkupa parti mill-fond tieghu, allura l-ligi, in vista ta` l-ispejjez ta` l-opra li telghet, u in vista tad-danni li jkollu l-*

kostruttur, jekk, in applikazzjoni tar-regola rigoruza tad-dritt, li tinsel mid-dritt tal-proprjeta ikollha ssir id-demolizzjoni, tigi fil-protezzjoni tieghu u tistabilixxi illi, in vista ta` dawk il-kondizzjonijiet, l-art, hekk okkupata, taccedi mal-bini, u l-proprjetarju jkollu dritt ghall-indennizz. Il-fondament ta` dik id-disposizzjoni huwa wisq ragonevoli, ghaliex in vista li kien hem il-buona fede fil-kostruttur, u in vista li l-vicin ra l-kostruzzjoni tiela kellu jiehu l-passi mehtiega biex iwaqqaf kalunkwe abbuz illi jkun sar fil-proprjeta tieghu, u allura jkollha applikazzjoni r-regola li semmew il-konvenuti illi f`kazi simili melius est favere ei qui certat de damno vitando, quam ei qui certat de lucro captando";* ***Carmelo Parnis vs George Fenech*** *deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta` April, 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678];* ***Oliver Agius noe et vs Joseph Gatt*** *deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 1169/1988/2/PS];* ***Joseph Bruno Olivier et vs Carmelo Bugeja noe*** *deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta` Ottubru, 2003 [Cit. Nru. 422/1994/2/GV];* ***Carmel Vella vs Victor Sammut et*** *deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta` Frar, 2004 [Cit. Nru. 1129/1984/1/PS];* ***Angelo Mallia et vs David Mallia et*** *deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` Gunju, 2005 [Cit. Nru. 2400/1997/1/GV];* ***George Sacco et vs Louis Agius et*** *deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fl-24 ta` Ottubru, 2008 [Cit. Nru. 91/2007/AE]; ***Michele Peresso et vs Ruth Gatt*** *deciza mill-Prim` Awla fit-2 ta` Ottubru 2002 [Citaz. Nru. 53/1994/DS];* ***Carmel Vella vs Victor Sammut et*** *deciza mill-Prim` Awla fit-18 ta` Frar 2004 [Citaz. Nru. 1129/1984/PS];* ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1];* ***Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 2009 [App. Nru. 114/2003/1];* ***Carmel Gatt et vs Rita Abela et*** *deciza mill-Prim` Awla fit-30 ta` Settembru, 2010 (Cit. Nru. 748/2008/JZM);* ***Joseph Borg vs Karmenu Borg*** *deciza mill-Prim`*

Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta` Novembru 2010 [Cit. Nru. 275/1994/1/RCP];* ***Dennis Cassar et vs Michael Stivala et*** *deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta` Ottubru, 2013 [Cit. Nru. 905/2005/JZM]);

*Id-disposizzjoni ta` l-artikolu 571 tal-Kodici Civili tista` tigi applikata biss jekk u fil-kaz li jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha rikjesti mill-ligi; u jekk tonqos anke wahda minnhom biss, dik id-disposizzjoni ma tkunx applikabbli. (****Anthony Galea vs Giovanni Farrugia*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Settembru, 1994;* ***Michael Bonnici noe vs John Borg*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell nhar is-27 ta` Frar, 2003 [App. Civ. Nru. 63/1998/1];* ***Guze Azzopardi vs Francis Baldacchino*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` April, 1975);*

vii. *F`kaz li jkunu jezistu r-rekwiziti u l-Qorti tkun ser tezercita d-diskrezzjoni taghha biex tapplika d-dispositiv ta` l-artikolu 571 tal-Kapitolu 16, l-attur ma jistax jinsisti biex tigi demolita l-proprjeta mibnija mill-konvenut. Ghalhekk, fit-talba ghad-demolizzjoni tal-kostruzzjoni li tkun saret fuq il-proprjeta ta` l-attur hemm kompriza t-talba tal-hlas lill-attur tal-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret. (****Cassar vs Agius et*** *deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Marzu 1899 [Kollez. Vol. Nru. XVII/ii/44] fejn inghad hekk: "che, pertanto, essendosi fatto luogo all` applicazione della detta disposizione dell` articolo 269, concorrendo nel caso in ispecie le condizioni ivi stabilite, non puo l`attore insistere perche sia ordinate la demolizione della parte delle fabbriche che fu innalzata sul suolo dal convenuto e dalle chiamati in causa; Nulla osta a che questi, sulla domanda come e stata dedotta, siano condannati a pagare all`attore il valore dello utile dominio del suolo sul quale inoltrarono le loro costruzioni; Ne viene che nella domanda per la demolizione della costruzione che s`inoltra sul suolo altrui e` virtualmente compresa l`altra per il pagamento del valore del suolo occupato e pel risarcimento del danno");*

viii. *Jekk il-kostruttur ikun in mala fede meta jibda jibni fuq art haddiehor u sid dik l-art jibqa` ma jaghmilx opposizzjoni u jhallieh jkompli jibni ma jkunx xieraq illi issa l-attur igieghel lill-konvenut iwaqqa` dak li bena. (**Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta` Gunju, 2002 [Cit. Nru. 612/1990/2/GCD] liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Lulju, 2005 [App. Nru. 612/1990/1);*

ix. *Jekk sid l-art jitlob l-applikazzjoni ta` l-artikolu 571 tal-Kodici Civili fit-talba li huwa jaghmel lil Qorti, anke jekk ma jkunux sodisfatti r-rekwiziti kollha li tghid il-ligi, ghax per ezempju huwa jkun oppona tempestivament ghall-kostruzzjoni da parti tal-konvenut fuq l-art tieghu, u basta li jaccetta din it-talba l-konvenut, "ikun jaqbel, fl-interess ta` kullhadd, li l-Qorti tghaddi ghall-applikazzjoni ta` dak l-artikolu, fuq il-premessa li l-proprietarju tal-art ikun qieghed jirrinunzja ghall-opposizzjoni li jkun ghamel ghall-kostruzzjoni da parti tal-konvenut" (**Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 413/1988/1/TM]; **Angelo Mallia et vs David Mallia et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` Gunju, 2005 [Cit. Nru. 2400/1997/1/GV]; **Emidio D`Amato et vs Carmelo Sammut et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Mejju, 2014 [App. Nru. 566/1987/1] fejn inghad hekk: "F`din il-kawza l-attur accetta sa mill-bidu illi kienu jezistu l-elementi kollha rikjesti ghall-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 571 favur il-konvenut tant li hu qal li d-disgwid bejnu u l-konvenut kien biss fuq il-quantum tal-kumpens. Darba hu hekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex tara jekk il-konvenut kienx jissodisfa jew le l-kriterji msemmija, ghax dan gie accettat mill-attur; hi kellha biss tiddetermina l-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni u tiddikjara l-akkwist tal-bicca art per accessione da parti tal-konvenut".).*

x. *Huwa l-konvenut li jrid jipprova li huwa jissodisfa d-dispost ta` l-artikolu 571 tal-Kodici Civili*

*galadarba qed jinvokah. (**Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru. 880/1994/1/PS]. Ara ukoll **Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar 2000 [Appell Nru. 1106/1990);*

xi. *L-Artikolu 571 tal-Kodici Civili japplika fil-kaz fejn proprjeta` tkun tmiss ma` proprjeta` ohra (**Palm Holdings Limited vs Michael Fenech et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Gunju, 2007 [App. Civ. Nru. 1152/2002/1];*

xii. *L-invazur irid ikun il-proprjetarju ta` l-art li fuqha huwa kien qieghed jibni biex jinvoka favur tieghu l-artikolu 571 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta. (**Joseph Borg vs Karmenu Borg** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Mejju, 2014 (Appell Nru. 275/1994/1] fejn inghad hekk: "Apparti dan kollu, jirrizulta li l-konvenut mhux il-proprjetarju tal-art li fuqha huwa kien qed jibni, u ma jistax allura jinvoka favur tieghu l-Artikolu 571 tal- Kodici Civili, li jaghti jedd ta` reklam ta` accessjoni lill-proprjetarju li, waqt li qed jizviluppa s-sit tieghu, jinvadi s-sit ta` ma` genbu u dan in bona fede").*

xiii. *Jekk l-okkupazzjoni tkun wahda in toto ta` l-art il-kaz hu regolat bid-disposizzjoni ta` l-Artikolu 569 (1) u mhux bl-Artikolu 571 tal-Kodici Civili (**Carmel Vella vs Victor Sammut et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta` Frar, 2004 [Cit. Nru. 1129/1984/1/PS]; Ara ukoll **Flora Caruana et vs Anthony Cassingena et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-4 ta` Dicembru 1959 [Kollez. Vol. Nru. XLIII/i/446];;*

xiv. *Art tal-Gvern tista ukoll tigi akkwistata mill-invazur bis-sahha ta` l-artikolu 571 tal-Kapitolu 16 basta li jigu sodisfatti r-rekwiziti ta` dak l-artikolu u dejjem jekk tezercita d-diskrezzjoni taghha l-Qorti (**Kummissarju ta` l-Art vs Raymond Bonavia et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta` Gunju, 2004 [Cit. Nru. 2036/1999/1/GCD] fejn inghad li "Il-konvenuti sahqu li kisbu l-proprjetà ta` l-art b`titolu ta` accessjoni taht l-art. 571 tal-Kodici*

Civili ladarba huma jew l-awturi taghhom bnew fuqha in bona fide. L-attur wieġeb li l-art in kwistjoni hija proprjetà demanjali u ma tintlaqatx bid-disposizzjonijiet ta` l-artikolu 571 tal-Kodici Civili iżda hija regolata taht l-Att dwar it-Trasferimenti ta` Artijiet tal-Gvern [Kap. 268] u t-trasferiment taghha jista` jsir biss bil-mod kif trid dik il-ligi. Tassew illi l-art. 3 ta` dak l-Att ighid illi "ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista` tigi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skond xi wahda mid-disposizzjonijiet" imsemmija aktar `l isfel f`dak l-artikolu, iżda fost dawk id-dispożizzjonijiet hemm dik fil-paragrafu (e) li tghid illi jkun jiswa trasferiment maghmul "skond xi ligi ohra li ghal dak iż-żmien tkun fis-sehh". Ma hux kontestat illi l-Kodici Civili wkoll huwa ligi fis-sehh, u ghalhekk tiswa wkoll il-kisba ta` proprjetà b`titolu ta` accessjoni".)

xv. *L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma hijiex kompatibbli mal-eccezzjoni ta` l-accessjoni (**Vica Limited vs Phoenix Domestic Appliances Limited et** deciza mill-Prim` Awla fil-15 ta` April, 2014 [Cit. Nru. 68/2003/AE] fejn inghad li "Il-qorti hi tal-fehma li din l-eccezzjoni ma tantx tidher kompatibbli mal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (Art. 2140). Qieghed jinghad hekk ghaliex filwaqt li fil-kaz tal-preskrizzjoni min jeccepiha jsir sid mad-dekors tal-ghaxar snin minghajr il-htiega li jkun hemm sentenza tal-qorti, fil-kaz tal-accessjoni jehtieg dikjarazzjoni tal-qorti. Ghalhekk hu biss permezz ta` sentenza li l-proprjeta` issir tifforma parti mill-patrimonju ta` min jecepixxi l-accessjoni". Minkejja dan, il-Qorti ziedet tghid li "Madankollu gialadarba l-attrici ma ressqitx xi argument f`dan is-sens, il-qorti hi tal-fehma li ghandha tikkunsidra l-eccezzjoni fil-meritu".).*

<u>Bona Fidi</u>

i. *Biex ikun applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, jehtieg li l-okkupazzjoni ta` l-art tkun in bona fede (**Mario Sammut vs Tarcisio Gatt** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Frar, 2008*

[Appell Civ. Nru. 645/1991/1]; ***Carmelo Parnis vs George Fenech*** *deciza mill-Prim`Awla fl-10 ta` April 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678];* ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1];* ***Josephine Bugeja vs Carmelo Bugeja et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Ottubru, 2001 [App. Civ. Nru. 308/1984];* ***George Curmi et vs Angelo Xerri et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2012 [App. Nru. 835/1998/1);*

Meta l-kostruttur ikun mhux in buona fede imma in mala fede, ebda ligi ma tista tigi ghall-ghajnuna u ghall-protezzjoni tieghu, ghaliex huwa wisq maghruf il-principju, u radikat fis-sentiment guridiku sod u inkontrastat taz-zminijiet kollha, illi l-mala fede ma ghandhiex b`ebda mod tigi protetta, imma ikkundannata, malitiis non est indulgendum. (****Paolo Debono et vs Robert Bencini et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Ottubru 1939 [Kollez. Vol. Nru. XXX/i/408]. F`dan il-kaz, il-Qorti ta` l-Appell ikkonfermat l-ordni ta` demolizzjoni moghtija mill-Prim` Awla fis-sentenza taghha. Ara ukoll* ***Joseph Schembri vs Kenneth Hugh Killian et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Gunju, 1993 u* ***John Abela et nomine vs John Cassar*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-20 ta` Marzu 2001 [App. Nru. 1113/1984/2];* ***Nazzareno Borg et vs Emanuel Joseph Aquilina et*** *deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta` Frar, 2001 [Citazzjoni Numru: 499/66/JF);

*ii. Kunflitt fil-provi li jnisslu dubbju fil-gudikant, kellu jimmilita favur is-sid appellat in kwantu akkwist ta` proprjeta` b`titolu ta` accessjoni minhabba bini fuq proprjeta` ta` haddiehor, tkun tfisser illi s-sid proprju ta` l-immobbli ikun qed jigi ezawtorat mill-jedd tal-proprjeta` tieghu minhabba 1-agir tat-terz anke fejn u meta dan ikun sar, almenu inizjalment, in buona fede (****Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [Appell Nru. 1106/1990).*

iii. *Il-kriterju tal-bona fides huwa soggettiv u oggettiv fl-istess hin, i.e. ikun in mala fide mhux biss min jaf izda wkoll min, li kieku mexa bil-ghaqal ta` bonus paterfamilias, kien ikun jaf illi l-art li qieghed jibni fuqha ma hijiex tieghu. Dan johrog mill-Artikolu 531 tal-Kodici Civili li jghid hekk: 531. (1) Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom missewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta` bona fidi. (2) Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta` haddiehor, huwa pussessur ta` mala fidi (**Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007);*

iv. *Fir-rikors ta` l-appell taghhom, il-konvenuti jghidu li, wara l-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni, ghamlu r-ricerki u irrizultalhom illi l-istrixxa ta` art kienet fil-fatt, ta` l-atturi, izda suggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta` Malta. Il-Qorti ta` l-Appell qalet li "Il-konvenuti, pero`, kellhom jaghmlu r-ricerki qabel ma bdew jibnu, jaraw li l-art li qed jixtru kienet tappartjeni kollha kemm hi lill-vendituri u li ma joltrepassawx il-bini kif mixtri". (**Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru 2007);*

v. *Minhabba li l-bona fidi hija preżunta, min jallega l-mala fidi jrid jipprova allegazzjoni bhal dik (Art. 532 tal-Kodici Civili); Illi l-bona fidi tirrappreżenta stat ta` hsieb affermattiv fil-pussessur, li tirrifletti l-fehma u l-konvinzjoni intima tieghu li l-haga li ghandu f`idejh hija tieghu tabilhaqq. Min-naha l-ohra, jkun fi stat ta` mala fidi min ikun f`qaghda li jaf, jew imissu mic-cirkostanzi jahseb, li l-haga li ghandu f`idejh tkun ta` haddiehor. Imqar jekk il-pussessur ikollu xi dubju dwar iż-żamma tal-haga, dan ikun biżżejjed biex idennes il-pussess tieghu u jnehhi minnu l-bona fidi. Il-bona fidi li trid il-ligi trid tkopri t-totalita` tal-haga miżmuma mill-pussessur; (**Ignazia Degabriele vs Joseph Attard et** deciza mill-Prim` Awla fit-23 ta` Gunju, 2005 [Cit. Nru. 2940/1996/1/JRM]. Din id-decizjoni giet iccitata mill-Qorti ta` l-Appell fil-kawza **Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta`*

Novembru, 2007 meta kienet qeghda titkellem fuq l-aspett tal-bona fede rikjest fl-artikolu 571 tal-Kodici Civili; ***Carmelo Parnis vs George Fenech*** *deciza mill-Prim`Awla fl-10 ta` April 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678];* ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1];* ***Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-7 ta` Awwissu, 2013 [App. Nru. 928/2002/1];*

vi. *Il-kriterju tal-bona fides huwa soġġettiv u oġġettiv fl-istess ħin, i.e. ikun in mala fide mhux biss min jaf iżda wkoll min, li kieku mexa bil-għaqal ta` bonus paterfamilias, kien ikun jaf illi l-art li qiegħed jibni fuqha ma hijiex tiegħu. Dan joħroġ mill-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili. (****Borg Contractors Limited vs John Gracey pro et noe*** *deciza mill-Prim` Awla fil-11 ta` Ottubru, 2005 [Cit. Nru. 833/1998/1/GCD]. Din id-decizjoni giet iccitata mill-Qorti ta` l-Appell fil-kawza* ***Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007 meta kienet qeghda titkellem fuq l-aspett tal-bona fede rikjest fl-artikolu 571 tal-Kodici Civili. Ara ukoll* ***Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 2009 [App. Nru. 114/2003/1];* ***John Abela et nomine vs John Cassar*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-20 ta` Marzu 2001 [App. Nru. 1113/1984/2] fejn inghad li "Dwar il-"buona fede" o meno da parti ta` l-appellant, din il-Qorti diga` esprimiet ruhha fis-sens li mhux bizzejjed ghal min qieghed jikkostruwixxi bini li jiskarika kollox fuq is-"surveyor" imqabbad minnu stess biex jezimi ruhu minn kull responsabbilita`, kif donnu jippretendi l-konvenut";* ***Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et*** *deċiża mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru. 880/1994/1/PS];* ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras noe et*** *deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta` Ottubru, 2005 (Cit. Nru. 1679/1992/1/TM)*

vii. *Dak li l-ligi taghna tirrikjedi biex il-pussess ikun ta` buona fede huwa illi l-possessur ikun ghal*

*<u>motivi verosimili</u> jahseb li l-haga li jipposjedi hi tieghu; u dan l-istat ta` mohh fil-possessur hu prezunt sakemm min jallega n-nuqqas ta` buona fede jew il-mala fede ma jwaqqax dik il-presunzjoni. (**Kaptan Robert Mizzi et vs Francesco Debono**, deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-14 ta` Ottubru 1966. Ara wkoll **Giorgia Bilocca noe vs Roger Lapira**, deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Gunju, 1966. Dawn iz-zewg kawzi gew citati fil-kawza **Angelo Montebello vs George Mifsud** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 146/1992/2/PS]; **Carmelo Parnis vs George Fenech** deciza mill-Prim`Awla fl-10 ta` April 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678] fejn inghad li "Il-buona fede tikkonsisti fil-konvinzjoni f`min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu, b`mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta` haddiehor, izda li jaghmel att legittimu; u l-prova f`dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b`mod li jekk dan ma jasalx f`dik il-prova, allura ghandha tirbah il-presunzjoni legali tal-buona fede". Din is-sentenza giet citata b`approvazzjoni fis-sentenza fl-ismijiet **Oliver Agius noe et vs Joseph Gatt** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 1169/1988/2/PS]; **Joseph Bruno Olivier et vs Carmelo Bugeja noe** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta` Ottubru, 2003 [Cit. Nru. 422/1994/2/GV]; **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru. 880/1994/1/PS]; **Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1]; **Kummissarju tal-Artijiet vs Joe Attard et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-25 ta` Mejju, 2010 [Cit. Nru. 48/2009/AE]);*

viii. Il-konvinciment mehtieg ma hux dak ta` hsieb li dak li jkun qed jokkupa art animo domini, izda l-hsieb li l-art hi tal-kostruttur. (**Joseph Borg vs Karmenu Borg** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Mejju, 2014 [App. Nru. 275/1994/1];

ix. *Il-kwistjoni tal-malafede ghandha tigi determinata b`referenza ghall mument meta saret l-okkupazzjoni u jekk f`dak il-mument il-konvenut kien jaf li l-art ma kienitx tieghu ghalhekk ma jistax jghid li kien in buona fede. (**Joseph Bruno Olivier et vs Carmelo Bugeja noe** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta` Ottubru, 2003 [Cit. Nru. 422/1994/2/GV]. F`din is-sentenza, l-Qorti qalet ukoll li "Il-konvenut lanqas ma jista jghid li kien kompla bix-xoghol ghax intlahaq ftehim ma l-atturi billi fil-fatt l-atturi kienu ghadhom m`accettawx u eventwalment m`accettawx il- proposti tal-konvenut. It-trattativi kienu saru bla pregudizzju ghad-drittijiet ta` l-atturi u bl-ebda mod dan ma jfisser li huma kienu qed jaccettaw li l-konvenut kien in buona fede".)*

<u>Bicca</u>

*Id-dritt ta` accessjoni japplika biss meta parti minn bini, u mhux il-bini kollu, ikun gie kostruwit fuq art ta` haddiehor. (**Mary Sammut et vs Joseph Debono et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta` Novembru, 2007 (Cit. Nru. 594/2002/1/TM). Ara ukoll **Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru. 1998/1997/1/GV]. Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007.)*

<u>Opposizzjoni</u>

i. *L-opposizzjoni li s-sid hu tenut jaghmel biex jiddefendi 1-proprjeta` tieghu kontra 1-uzurpazzjoni tat-terz, kontemplata fl-artikolu 571, kellha tkun effettiva fis-sens illi l-gar kellu jigi accertat mill-intenzjoni tieghu [cioe tas-sid] li gudizzjarjament jistabilixxi 1-jedd tieghu fuq l-art de quo. (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [Appell Nru. 1106/1990] u **Carmelo Cassar vs Pacifico sive Francis Bezzina** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` April, 1989 [App. Nru. 1073/1984].*

ii. *L-opposizzjoni kellha tkun f`waqtha proprju biex jigi assigurat li t-terz ma jkomplix jibni a spejjez tieghu fuq art li ma kenitx tieghu u b`hekk jigi limitat id-dannu ghall-minimu. (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [Appell Nru. 1106/1990].*

iii. *Ma kienx mistenni illi s-sid jaghmel opposizzjoni minghajr ma jkun qabel accerta ruhu mit-titolu tieghu fuq l-art ghaliex ma kellu 1-ebda dritt li jezigi l-gar jieqaf mill-kostruzzjoni li kien qed jaghmel sakemm ma jkunx f`posizzjoni illi jassigurah b`certezza li l-art li fuqha kienet qed issir il-kostruzzjoni kienet tieghu. (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` April, 1998 [Cit. Nru. 1106/1990/AM] u kkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [Appell Nru. 1106/1990]; **Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 2009 [App. Nru. 114/2003/1] Ghar-rigward ta` dan l-ahhar punt naraw li l-Qrati taghna maz-zmien amplifikaw il-portata tas-sinifikat taz-zmien meta tista issir l-opposizzjoni li skond gurisprudenza antika inghad li x-xjenza rikjesta mis-sid tirrigwarda biss il-kostruzzjoni u mhux li parti mill-art li fuqha qieghed isir il-kostruzzjoni tappartjeni lilu. (**Cassar vs Agius et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Marzu 1899 [Kollez. Vol. Nru. XVII/ii/44] fejn inghad hekk: "Che ai termini della disposizione sopra citata, la scienza del vicino riguarda solo la costruzione e non si richiede ancora ch`egli sia consapevole che parte del suolo, sul quale si edifice, appartenga a lui (**<u>Pacifici-Mazzoni</u>**, **Della Proprieta**, 202, ove lo scrittore fa riferenza ai motivi del Codice Civile Sardo dal quale fu tratta la relative disposizione del Codice Civile Italiano)"; **Carmelo Parnis vs George Fenech** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta` April, 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678] fejn inghad li "Qam il-punt ukoll jekk biex ikun applikabbli dan l-artikolu tal-ligi hux mehtieg li l-vicin ikun jaf biss li qieghed isir il-bini, u mhux ukoll mehtieg li jkun jaf li dak il-bini qieghed isir fuq art tieghu. Illi, biex tigi rizoluta din*

il-kwistjoni, hemm bzonn li wiehed jirrimonta ghall-origini ta` l-imsemmi art. 608, u jara x`kienet l-intenzjoni tal-legislatur fil-progett tieghu. Dina d-disposizzjoni, li tikkorrispondi ghall-art. 269 (Ord. VII ta` l-1868), u li a sua volta ssib l-ekwivalent taghha fl-art. 452 tal-Kodici Civili Taljan, ghandha l-origini taghha fl-art. 463 tal-Kodici Albertino. Dana l-artikolu, qabel ma assuma l-lokuzzjoni li ghandu llum, subixxa xi tibdil minhabba d-diskussjoni li saret mat-teknici legali, skond ma jidher mis-sunti riprodotti fil-Motivi dei Codici degli Stati Sardi (fosthom il-Codice Albertino). Id-diffikolta 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 ontendersi nel senso che questi sapessi anche di essere suo quell 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 cara bizzejjed, gie suggerit li jigu 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-Kodici Civili Malti), skond l-opinjoni ta` wiehed mill-membri tal-Kummissjoni Legislattiva, `la nuova redazione, perche la parola `scienza`, rimanendovi allegata a `costruzione`, indica maggiormente che si intende parlare soltanto della scienza d`essere costruito l`edificio in quell sito` (Vol. I, pag. 471 u 472); Illi veru li d-dottrina u l-gurisprudenza fuq dina l-interpretazzjoni ma jaqblux; il-Qorti thoss pero li ghandha tadotta, kif ghamel il-Pacifici Mazzoni (Beni § 213), u kif ghamlet din il-Qorti fil-kawza ***Cassar vs Agius****, deciza fit-28 ta` Marzu 1889 (Kollez. XVII-II-44), l-interpretazzjoni awtentika moghtija minn dawk li pprogettaw il-ligi, bil-konsegwenza li l-art. 608 fuq citat huwa applikabbli ghall-kaz taghna, ghaliex bizzejjed li l-konvenut kien jaf li qieghed isir il-bini tal-hajt in kwistjoni").*

iv. *L-opposizzjoni tista` tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki mhux gudizzjarjament. (**Carmelo Cassar vs Pacifico sive Francis Bezzina** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` April, 1989 [App. Nru. 1073/1984]. Ara ukoll id-decizjoni riportata fil-**Volum XL/ii/849** tal-Kollezzjoni ta` Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta` Malta u **Carmelo Parnis vs George Fenech** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta` April, 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678] fejn inghad li "Veru li dina l-opposizzjoni tista tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki, estragudizzjalment; ghaliex, kif jinnota l-Pacifici Mazzoni, `non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore e costituirlo in mala fede (Beni § 213)"; **Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Marzu, 1996 [Kollez. Vol. Nru. LXXX.ii.605]; **John Abela et vs John Cassar** deciza mill-Qorti ta` l-Appell nhar l-20 ta` Marzu, 2001 [App. Nru. 1113/1984/2];*

v. *Ma jitqiesx li hemm opposizzjoni mis-sid jekk huwa jigbed l-attenzjoni tal-invazur ghal fatt li huwa jkun bena fuq l-art tieghu wara li dan effettivament lesta l-kostruzzjoni (**Michele Peresso et vs Ruth Gatt** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta` Ottubru, 2002 [Cit. Nru. 53/1994/1/DS] u **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deċiża mill-Prim` Awla fid-9 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru. 880/1994/1/PS]; **Carmelo Parnis vs George Fenech** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta` April, 1953 [Kollez. Vol. Nru. XXXVII/ii/678] fejn inghad li "skond l-interpretazzjoni tal-Pacifici Mazzoni `l` opposizione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata` (Beni § 213)") jew meta, wara li s-sid jinduna bl-invazjoni, huwa jhalli hafna zmien jghaddi u l-bini jkun kwazi tlesta kollu. (**Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras noe et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta` Ottubru, 2005 [Cit. Nru. 1679/1992/1/TM] ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1] u **Direttur tal-Artijiet vs Vincent Farrugia et** deciza mill-Qorti ta` l-*

Appell fis-27 ta` Marzu, 2009 [App. Nru. 114/2003/1];

Art

*L-artikolu 571 tal-Kodici Civili jitkellem dwar invazjoni ta` "art" u mhux ta` "arja". Tant li fejn tirrizulta l-buona fede "l-art li tigi hekk okkupata w il-bini li jsir fuqha" jigi dikjarat proprieta` ta` min bena. Dana kontra l-pagament "lil sid l-art tal-valur tal-wicc li jkun okkupa". (**Josephine Bugeja vs Carmelo Bugeja et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Ottubru, 2001 [App. Civ. Nru. 308/1984];*

Bini

i. *Din il-Qorti jidhrilha li dak li l-ligi riedet tabilhaqq "issalva", huwa fejn ikollok l-erezzjoni ta` edificju maghmul in buona fede u mhux il-protezzjoni ta` hajt ta` gnien li semplicement iservi biex jiddividi proprjeta` minn ohra. Id-diskapitu f`dan il-kaz huwa wiehed ta` natura finanzjarja u certament ma jimplikax dak id-disturb li jikkawza l-hatt ta` edificju bhalma hija dar ta` abitazzjoni. Huwa minnu li l-ligi ma tiddefinix x`inhuwa "bini" ghall-fini ta` l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, imma din il-Qorti ma jidhrilhiex li hajt divizorju bhal dak in ezami jinkwadra ruhu bhala "bini" fis-sens li trid il-ligi fl-artikolu msemmi, kif gie suggerit mill-konvenuti. (**Stephen Micallef et vs Joseph Mizzi et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007 (App. Nru. 46/2002/1).*

ii. *Il-ligi anki bil-lingwa Ingliza titkellem fuq "building" mhux kostruzzjoni jew zvilupp. Din hi l-interpretazzjoni li ghandha tinghata ghall applikazzjoni tal-artikolu 571. Fil-fatt jekk wiehed jmur ghal definizzjoni ta` bini jew building isib illi bini ifisser xi haga li ghandha saqaf u hitan. (**Borg Properties Limited vs Office Technology Limited** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta` Ottubru, 2014 (Cit. Nru. 58/2011/MCH). Il-Prim` Awla ghamlet referenza ghall-kawza **Stephen Micallef et vs Joseph Mizzi et** deciza*

mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007 (App. Nru. 46/2002/1).

<u>Jistghu jigu ddikjarati</u>

i. *Jidher mid-dicitura potestattiva u mhux tassattiva ta` l-artikolu 571 illi anke fejn jokkorru pruvati l-elemnti ta` fatt rikjesti minn dan l-artikolu tal-ligi, il-Qorti <u>tista u mhux ghandha</u> tiddikjara l-akkwist ta` l-immobbli kostruwit fuq parti mill-art ta` haddiehor b`titolu ta` accessjoni. Dicitura li tikkonstrasta ma` dik kategorika ta` l-artikoli precedenti fl-istess subtitolu. (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [App. Nru. 1106/1990]. Ara ukoll **Carmelo Cassar vs Pacifico sive Francis Bezzina** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` April, 1989 [App. Nru. 1073/1984] fejn inghad li "Minn ezami ta` dan l-Artikolu jidher li anki jekk jikkonkorru l-kundizzjonijiet imsemmija f`dan l-Artikolu dan ma jaghtix dritt assolut lil min ikun bena li dik l-art bil-bini fuqha tigi dikjarata ta` proprjeta` tieghu bil-fors. Taht dawn ic-cirkostanzi tinghata fakolta` lill-Qorti li tiddikjara hekk, jekk jezistu l-kundizzjonijiet rikjesti u wara li tikkonsidra l-entita` tal-kostruzzjoni u l-hsara li tkun saret. Fid-duttrina nsibu "la disposizione di legge che commentiamo e` tale che non da` un diritto assoluto al costruttore, ove anche si verifichi il concorso di tutte le condizioni indicate dall`art.452 di farsi dichiarare proprietario della parte d`edificio che occupa l`altrui proprieta` e del relativo suolo, ma concede soltanto facolta` al magistrato di emettere cosifatta dichiarazione, ricorrendo gli estremi voluti. Trattandosi adunque dell`esercizio l`una facolta`, il magistrato deve usarne con prudenza e ponderazione. Esso avra` soprattutto riguardo all`entita` dell`edificio costruito ed a quella del suolo altrui occupato, non che al danno che puo` derivare a costui dalla patita espropriazione, ed a quello che deriverebbe al costruttore nel caso di demolizione. Porra nella bilancia della giustizia gli interessi opposti e vedra quali siano prevalenti (Ara Trattato di Diritto*

*Civile Francesco Ricci Vol. 11 para. 89 pag. 135/136)"; **Cassar vs Agius et** deciza mill-Prim` Awla fit-28 ta` Marzu 1899 [Kollez. Vol. Nru. XVII/ii/44]; **Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Lulju, 2005 [App. Nru. 612/1990/1]; **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` April 2009 [App. Nru. 880/1994/1] u **Joseph Borg vs Karmenu Borg** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Mejju, 2014 [App. Nru. 275/1994/1];*

ii. *F`dan il-kuntest il-Qorti ghandha diskrezzjoni li kellha allura tezercita skond il-kriterji ta` gustizzja u ekwita. (**Joseph Mercieca vs Mario Azzopardi** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar, 2000 [App. Nru. 1106/1990];*

<u>Proprjeta ta` min bena</u>

*Il-proprjeta` issir ta` min bena fuqa <u>mas-sentenza</u> li takkolji d-domanda. (**Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` April 2009 (App. Nru. 880/1994/1). Ara ukoll **Mario Sammut vs Tarcisio Gatt** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Frar, 2008 [Appell Civ. Nru. 645/1991/1].*

<u>Valur</u>

Dan huwa l-iktar punt dibattut fil-gurisprudenza taghna. Insibu li minn parti hemm sentenzi li jghidu li l-Artikolu 571 jindika illi l-art ghandha tigi ddikjarata l-proprjeta` ta` min bena fuqha relattivament ghaz-zmien meta sar il-bini u ghalhekk logikament il-valur ghandu jkun ta` dak in-nhar (**Albert Mizzi et noe vs Carmen Spiteri et** deciza mill-Prim` Awla fl-10 ta` Novembru 1999 [Cit. Nru. 1077/1984/NA]. Ara ukoll **Philip Grima vs Ronald Spiteri et** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fit-8 ta` Gunju, 1999 [App. Nru. 863/1987]; **Michele Peresso et vs Ruth Gatt** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta` Ottubru, 2002 [Cit. Nru. 53/1994/1/DS]; **Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe** deċiża mill-Prim`

*Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 413/1988/1/TM] fejn inghad li "L-applikazzjoni ta` l-artikolu 571 tal-Kodici Civili, jigi ifisser li l-art okkupata issir ta` min okkupaha dakinhar li fil-fatt saret il-kostruzzjoni, u la t-thehid tal-proprieta` sar dak iz-zmien, il-prezz li ghandu jithallas huwa l-valur tal-art <u>dak iz-zmien</u>. ... Kien dak iz-zmien u mhux illum li sar caqlieq tal-plots u kien dak iz-zmien li sar telf finanzjarju minhabba it-thehid ta` din l-istrippa art u l-konsegwenzjali bdil fil-plots. It-telf sar dak iz-zmien u din hi raguni ohra ghal l-kumpens irid jirrifletti z-zmien ta` meta sar it-telf"; **Champalin Company Limited vs Emanuel Debono et**, deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta` Marzu, 2004 [Cit. Nru. 1319/1998/1/JRM] fejn inghad li "Il-Qorti ssib li l-kriterju mehud mill-Perit Tekniku huwa wiehed accettabbli u gustifikat. Dan joqrob kemm l-iżjed possibbli lejn il-waqt determinanti li fih sehh il-ksur tal-jeddijiet tal-kumpannija attrici. Certament din il-Qorti m`hijiex taqbel li l-kriterju tal-kumpens ghandu jkun marbut ma` kemm tiswa l-art fil-waqt tas-sentenza"; **Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Lulju, 2005 [App. Civ. Nru. 612/1990/1]; filwaqt li s-sentenzi l-aktar recenti jghidu li la darba t-trasferiment isir b`effett tas-sentenza, il-hlas relattiv jew kumpens ghandu jkun ta` valur relatat maz-zmien tas-sentenza. Ghalhekk il-punctum temporis ghall-fini tal-likwidazzjoni ta` kumpens taht l-Artikolu 571, huwa z-zmien kemm jista` jkun vicin l-ghoti tas-sentenza. (**Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` April 2009 [App. Nru. 880/1994/1] li kkonfermat is-sentenza tal-Prim` Awla moghtija fil-11 ta` Ottubru, 2006 [Cit. Nru. 880/1994/PS]; Ara ukoll **Carmel Vella vs Victor Sammut et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta` Frar, 2004 [Cit. Nru. 1129/1984/1/PS]; **Mario Sammut vs Tarcisio Gatt**, deciza mill-Prim` Awla fl-10 ta` Gunju 2005 [Cit. Nru. 645/1991/1/NC] u kkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta` Frar, 2008 [App. Nru. 645/1995/1]; **Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et**, deciza mill-Prim` Awla fl-20 ta` Ottubru, 2005 [Cit. Nru.*

*1679/1992/TM] u kkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru 2008 [App. Nru. 1679/1992/1] fejn din l-ahhar Qorti qalet "Darba li l-proprjeta` tghaddi b`effett tas-sentenza, il-kumpens ghandu jirrifletti z-zmien ta` meta sehh it-trasferiment"; **Marija Teresa Vella pro et noe vs Andrew Penza et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Mejju, 2008 [Cit. Nru. 928/2002/JA] fejn inghad li "Din il-Qorti ma ghandha ebda dubju li l-ammont [ta` kumpens a tenur ta` l-artikolu 571 tal-Kap. 16] ghandu jkun dak pagabbli llum ghal zewg ragunijiet principali – l-ewwel nett huwa llum li l-konvenuti qeghdin isiru l-proprjetarji ta` l-art ghaliex qed tigi sancita l-invazjoni u t-tieni ghaliex altrimenti tkun qed tippremja lil min ghamel il-hazin"; Din l-ahhar sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fis-7 ta` Awwissu, 2013 [App. Nru. 928/2002/1] fejn inghad li l-valur ghandu jkun dak l-aktar vicin l-ghoti tas-sentenza ghax iwassal ghal rizultat aktar ekwu "u dan abbazi tar-ragunament illi din ix-xorta ta` accessjoni, nota mill-guristi Taljani bhala accessione invertita, ma taghmilx lill-kostruttur, sid tal-istess art minnufih mal-accessjoni, izda, biex il-proprjeta` tghaddi ghandu hu rikjest pronunzjament gudizzjarju f`dan is-sens"; **George Curmi et vs Angelo Xerri et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2012 [App. Nru. 835/1998/1] u **Emidio D`Amato et vs Carmelo Sammut et** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Mejju, 2014 (App. Nru. 566/1987/1);*

<u>Kull hsara</u>

*i. Is-sid ghandu wkoll id-dritt li jitlob kull hsara li tkun saritlu. L-obbligu msemmi fl-Artikolu 571 huwa wiehed ta` hlas. Id-danni, skond il-ligi, f`kaz ta` hlas jistghu jkunu biss l-imghaxijiet legali minn meta l-hlas ikun dovut. F`dawn il-kazijiet, pero`, il-hlas huwa dovut u tissokta l-obbligazzjoni ta` l-istess hlas minn mindu ssir l-okkupazzjoni ghax huwa minn dak in-nhar li s-sid jibda jbati d-danni. (**Albert Mizzi et noe vs Carmen Spiteri et** deciza mill-Prim` Awla fl-10 ta` Novembru 1999 [Cit. Nru. 1077/1984/NA]; **Michele Peresso et vs Ruth***

***Gatt** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta` Ottubru, 2002 [Cit. Nru. 53/1994/1/DS]; **Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta` Jannar, 2003 [Cit. Nru. 413/1988/1/TM] fejn inghad li "... d-danni li l-konvenut nomine ghandu jhallas talli m`ghadhiex din is-somma lill-attur nomine dakinhar, jekwivali <u>biss</u> ghall-imghax legali fuq dik is-somma minn dakinhar (ara artikolu 1139 tal-Kodici Civili)".*

*Il-kriterju tal-kumpens jinholoq minhabba li bl-eghmil tieghu, l-invazur ikun stana indebitament bi hsara tas-sid. (**Champalin Company Limited vs Emanuel Debono et** deċiża mill- Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta` Marzu, 2004 [Cit. Nru. 1319/1998/1/JRM]. Hemm hsibijiet li ma jaqblux ma` xulxin dwar iż-żmien li ghandu jitqies ghall-finijiet tal-indenniżż. Ghal uhud, l-ammont li ghandu jithallas lura jitqies b`rabta mal-arrikkiment li jkun sehh fil-bidu, filwaqt li ghal uhud ohrajn wiehed ghandu jqis il-waqt li tkun saret it-talba gudizzjarja jew il-waqt li tkun inghatat is-sentenza; Illi jidher li l-Qrati taghna laqghu l-applikazzjoni tal-kriterju li l-kumpens ghandu jkun il-konkorrenza tal-vantagg miksub mix-xoghlijiet maghmulin u mhux biss ghall-ispiża minfuqa biex twettqu dawk ix-xoghlijiet (**Dr. Emmanuele Said et vs Daniele Testaferrata Bonici Ghaxaq et** deciza mill-Prim` Awla fis-16 ta` Gunju, 1936 Kollez. Vol: XXIX.ii.1105, a fol. 1108]. Dan l-ahhar il-Qrati taghna jidher li wessghu l-medda tal-applikazzjoni tal-kumpens biex ikun maghmul jiddependi wkoll minn fatti sopravvenuti li kapaci jawmentaw, jew inaqqsu, l-arrikkiment. Rilevanti bhala elementi ta` konsiderazzjoni ghall-valutazzjoni aktar konsona u gusta jitqiesu l-bwona jew mala fede tal-persuna vantaggjata u arrikkita.( **Doris Ellul et vs Francis Camilleri** deciza mill-Prim` Awla fit-3 ta` Ottubru, 2003 [Cit. Nru. 1615/1994/1/PS] u **Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras noe et** deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1] fejn inghad li "B`rispett lejn il-principju guridiku li d-dritt tas-sid li jigi*

*indennizzat ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jigi definit li hu possessur ta` mala fidi jew li hekk kien sar ghax ma setax jitqies li kien ghadu possessur ta` bona fidi" (**Giovanna Cini et v. Louis Cini** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Jannar 2000 [Citaz. Nru. 378/93GV]. F`dan il-kaz, peress li l-okkupazzjoni kienet sehhet in buona fede "l-atturi ma ghandhom ebda jedd jippretendu minghand is-socjeta` konvenuta hlas ulterjuri rapprezentanti danni minhabba l-okkupazzjoni da parti taghha ta` parti mill-art taghhom");*

*L-atturi jehtigielhom li juru li huma soffrew dannu bl-okkupazzjoni li sehhet mill-konvenut. Jekk ma jigiex ippruvat li l-atturi soffrew xi tip ta` dannu, allura ma hemm l-ebda danni x`jigu likwidati. (**Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras noe et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta` Ottubru, 2005 [Cit. Nru. 1679/1992/1/TM] fejn inghad li "Kif tikkumenta, pero`, il-gurista <u>Rimedio</u> (op. cit. pag. 957), b`riferenza ghal-gurisprudenza taljana, id-dannu li jista` jintalab huwa dak "consistente nel deprezzamento che, a seguito della privazione della zona occupata, sia derivato al suolo residuo". Issa kif irrelata l-perit tekniku, dan it-tip ta` deprezzament ma sehhx fil-kaz, peress illi anke li kieku ma saretx invazjoni da parti tal-konvenuti, l-atturi ma setghux jizvillupaw l-art taghhom ghalhiex dina tinsab kwazi fl-interita` taghha gewwa t-triq u kull ma setghu jaghmlu kien li jinnegozjawha mal- konvenuti sabiex dawn tal-ahhar ikunu jistghu jifthu l-aperturi tal-bini taghhom u jizvilluppaw l-proprjeta` sa nofs it-triq. Kwindi, la darba ma jirrizultax li l-atturi soffrew dannu bl-okkupazzjoni li sehhet, ma hemmx ammont ta` kumpens ghal-hsara x`jigi likwidat". Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1].*

ii. *L-ezercizzju tal-kwantifikazzjoni tal-hsarat jirrikjedi qabel kollox illi jigi adoperat il-kriterju prudenzjali tal-bonus pater familias, oltre dak ta` l-obbjettivita`. (**Victor Mangion et vs Raphael***

Aquilina et *deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta` Ottubru, 2006 [Cit. Nru. 880/1994/1/PS] fejn inghad ukoll li "... illi r-regola dominanti, kif zviluppata, u kostantament applikata, fil- kazistika tal-Qorti Taljana ta` Kassazzjoni, issegwi din il-bixra ta` hsieb: "Il danno che ... il costruttore deve risarcire al proprietario del terreno da lui occupato in buona fede, consiste nel deprezzamento che per la privazione della zona occupata deriva attualmente al suolo residuo, e non gia al mancato lucro futuro ed ipotetico connesso ad una edificazione da parte del proprietario meramente eventuale" (**23 ta` Frar 1965, Numru 298** u **5 ta` Dicembru 1963, Numru 3083**). Minn dan jitnissel illi r-rizarciment tad-dannu jrid jigi valutat in mizura tad-deprezzament li jidderivi lill-art li jkun baqa` b`effett ta` l-okkupazzjoni ta` porzjoni ohra minnha. Jigifieri, fi kliem **Gambaro** "<u>Il diritto di proprieta</u>`, Tr. CM pagna 791 "la ridotta utilizzabilita` dell` area residua". Il-Qorti kompliet tghid hekk "... Bl-isperanza li l-Qorti torganizza mill-ahjar li tista` l- hsibijiet taghha fuq din it-tematika, dejjem, s` intendi, tenut rigward ta` dik l-obbjettivita` li ghaliha wiehed jaspira, ir-restitutio in integrum fil-kaz in ispecje ghandha tigi konsiderata fir-riflessjoni tas-segwenti:- (1) Provat li l-art issubiet zvalutazzjoni rizarcibbli, il-prova tad-deprezzament bhala danni reali ghandha, fuq l-istregwa tal-kazistika tal-Qorti Taljana ta` Kassazzjoni u l- kummenti tat-trattisti moderni l-aktar sinjifikanti, tiehu qies tal-pregudizzju ghall-atturi - proprjetarji fl-addatabilita` u l-izvilupp ta` l-art hekk ridotta. Dejjem ghal fini tal-likwidazzjoni kull "mancato lucro futuro ed ipotetico" ta` dak l-izvilupp ghandha titqies irrilevanti; (2) F`kull kaz, wiehed ghandu dejjem jimxi fuq il-linji tal-prudenza u tal-moderazzjoni ghall-evitar ta` komputazzjoni esagerata".)*

iii. *Apparti l-valur tal-art okkupata, il-kumpens m`ghandux ikun referibbli ghat-telf ta` lukri futuri marbuta mal-izvilupp ipotetiku tal-art, izda in mizura tad-deprezzament li jidderiva lill-art li jkun baqa` b`effett tal-okkupazzjoni ta` porzjoni ohra minnha.* ***(Victor Mangion et vs Raphael***

__Aquilina et__ deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` April 2009 [App. Nru. 880/1994/1] u __Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras noe et__ deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru, 2008 [App. Nru. 1679/1992/1].”

d) <u>Il-fatti tal-kaz</u>

Abbazi tal-principji tad-dritt u tal-gurisprudenza, imur ghall-fattispeci tal-kaz billi jghid hekk :-

23. *<u>L-atturi</u>, permezz ta` kuntratt datat 2 ta` Novembru 1966 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, kienu hadu b`titolu ta` enfitewsi perpetwa minghand is-socjeta Coleiro Brothers Limited diversi artijiet, fosthom dik mertu tal-kaz odjern, u cioe “porzjoni art fabbrikabbli divisa tal-kejl superficjali ta` 183 qasab kwadri formanti parti mill-istess ghalqa msejha “Tal-Qortin” sive Tal-Qawra; fil-kontrada tal-Qawra, fil-limiti ta` San Pawl il-Bahar u tikkonfina min Nofsinhar ma beni tal-imsemmija Colerio Brothers nomine koncedenti nomine, Lvant ma beni tal-kumpanija Lodge Hotels Limited u Punent in parti ma beni tal-imsemmija Colerio Brothers Limited u in parti ma` beni ta` Carmelo Gauci u in parti ma beni tal-kumpanija AGS. Din l-art hija dik murija fil-pjanta immarkata bl-ittra Y annessa ma` l-istess kuntratt. F`dan il-kejl hemm inkluz il-quddiem nofs it-triq progettata bid-drittijiet, giustijiet u pertinenzi taghha kollha franka u libera minn servitujiet, pisijiet u gravami u soggetta biss ghac-cens” imsemmi fl-att.*

24. *<u>Il-kjamati fil-kawza Mario Mallia u Anthony Zammit</u>, permezz ta` kuntratt datat 29 ta` Novembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli kienu xtaraw u akkwistaw minghand Maraton Enterprises Limited (a) Il-plot numru 18 mil-art tas-sellum Qawra limiti ta` San Pawl il-Bahar tal-kejl ta` 866.2 m.k. u li tikkonfina mit-Tramuntana ma triq gdida ghadha bla isem waqt li rjieh ohra ma beni tal-venditur jew aventi kawza jew irjieh verjuri (b) porzjon art mill-istess lokalita markata*

bl-ittra A fuq il-pjanta hawn annessa tal-kejl ta` 368.4 m.k. u tikkonfina Punent ma triq gdida bla isem waqt li irjieh ohra ma beni tal-venditur jew aventi kawza jew irjieh verjuri (c) Porzjon art fl-istess lokalita markata bl-ittra B fuq l-istess pjanta tal-kejl ta` 197.6m.k. konfinanti punent u tramuntana ma triq gdida ghadha bla isem waqt li Lvant ma beni tal-venditur jew aventi kawza jew irjieh verjuri.

25. *<u>Il-konvenut Carmelo Mifsud</u>, permezz ta` kuntratt datat 11 ta` April, 1985 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli kien xtara u akkwista minghand il-kjamati fil-kawza Mario Mallia u Anthony Zammit "porzjon art in parti fabbrikabbli u in parti stradali li qeghda l-Qawra limiti ta` San Pawl il-Bahar formanti parti mill-art Tas-Sellun tal-kejl in parti fabbrikabbli ta` 209m.k. waqt li l-parti stradali fiha l-kejl ta` 29.4 metri kwadri. Dina l-plot ghandha faccata fuq triq gdida bla isem li tisbokka fuq Qawra Road u hija mmarkata bhala plot numru 4. Dina l-plot tikkonfina Lvant mal-imsemmija triq gdida bla isem waqt li Punent u Nofsinhar ma beni tal-vendituri".*

26. *<u>Il-konvenut Peter Galea</u>, permezz ta` kuntratt datat 21 ta` Frar, 1986 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri kien xtara u akkwista minghand il-kjamati fil-kawza Mario Mallia u Anthony Zammit "porzjon ta` art indikata bhala plot 3, formanti parti mill-art imsejjha "Tas-Sellum", fil-kuntrada tal-Qawra, limiti ta` San Pawl il-Bahar, tal-kejl superficjali ta` cirka 470m.k. li minnhom 200m.k. huma stradali konfinanti mit-Tramuntana u Lvant ma toroq progettati bla isem u mill-Punent ma` beni tal-vendituri, kif soggetta ghar-rata taghha ta` hamsin lira Maltija (Lm50) subcens annwu u perpetwu, minn haga ohra libra u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha".*

27. *Il-konvenuti u kjamati fil-kawza jaqblu li kien hemm invazjoni fuq proprjeta ta` l-atturi. Dan il-fatt mhux kontestat. Li gie kkontestat huwa l-quantum ta` l-invazjoni.*

28. *Jirrizulta mir-rapport imhejji mill-perit tekniku addizzjonali l-AIC Mario Cassar:*

i. *li **l-konvenut Carmelo Mifsud** uzurpa arja superficjali ta` cirka hamsa u tletin punt hamsa metri kwadri (35.5 m.k.) mill-art proprjeta ta` l-atturi, filwaqt*

ii. *li **l-konvenut l-iehor Peter Galea** uzurpa arja ta` cirka tlett mija tnejn u sebghin metri kwadri (372m.k) li minnhom hemm cirka mija hamsa u erbghin (145m.k.) parti stradali mill-art proprjeta tal-atturi.*

29. *L-esponenti jaghmel referenza ghall-pjanta annessa mar-rapport tekniku addizzjonali tal-Perit Mario Cassar u li hija mmarkata bhala Dok. MP 5. Din il-pjanta turi ezattament l-estent ta` invazjoni maghmula da parti ta` l-imsemmija konvenuti. Il-parti kulurita bil-lewn ahdar tindika l-invazjoni maghmula mill-konvenut Peter Galea filwaqt li l-parti mmarkata bil-lewn blu tindika l-invazjoni maghmula mill-konvenut Carmelo Mifsud.*

30. *Jidher bic-car, kemm mil-ligi u kif ukoll mill-gurisprudenza hawn fuq elenkata li l-konvenut Peter Galea ma jistax juzufruwixxi mid-dispositiv ta` l-artikou 571 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta u dan stante li l-invazjoni minnu maghmula minnu u kkonstatata mill-perit tekniku addizzjonali ma hijiex, fi kliem il-ligi, "<u>Jekk fit-tlugh ta` bini tigi okkupata </u>b`bona fidi <u>**bicca** mill-fond li jmiss ma` dak il-bini</u>..." (sottolinejar u enfazi ta` l-esponenti). L-invazjoni u l-okkupazzjoni da parti tal-konvenut Peter Galea hija kwazi tal-proprjeta kollha salv ghal rokna zghira li tinsab tmiss mal-proprjeta tal-konvenut Carmelo Mifsud. Kif rajna, id-dritt ta` accessjoni japplika biss meta parti minn bini, u mhux il-bini kollu, ikun gie kostruwit fuq art ta` haddiehor. (**Mary Sammut et vs Joseph Debono et** deċiża mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta` Novembru, 2007 (Cit. Nru. 594/2002/1/TM). Ara ukoll **Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta` Marzu, 2005 [Cit. Nru.*

1998/1997/1/GV]. Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007).

31. *Ghar-rigward tal-konvenut Carmelo Mifsud, kif diga inghad l-okkupazzjoni tieghu hija zghira, u cioe ta` hamsa u tletin put hamsa metri kwadri (35.5m.k.) u ghalhekk il-posizzjoni guridika tieghu, f`din il-parti tal-ligi li titkellem dwar "bicca" hija differenti minn dik tal-konvenut Peter Galea.*

32. *Minkejja dan li ghadu kif inghad rigward il-posizzjoni legali tal-konvenut Peter Galea l-esponenti xorta wahda sejjer jezamina l-provi prodotti sabiex jara, jekk, minkejja t-talbiet maghmula, l-atturi kienux qeghdin jaqblu u jaccettaw li japplika d-dispositiv ta` l-artikolu 571 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta fil-konfront tal-konvenuti u dan in ommagg ghas-sentenzi fuq citati ta`* ***Sammut et vs Debono et****, Prim` Awla 23 ta` Novembru, 2007,* ***Abdilla et vs Deguara et****, Prim` Awla 30 ta` Marzu, 2005 ikkonfermata fl-Appell fit-30 ta` Novembru, 2007,* ***Camilleri noe vs Debattista noe****, Prim` Awla 16 ta` Jannar, 2003,* ***Mallia et vs Mallia et****, Prim` Awla 27 ta` Gunju, 2005 u* ***D`Amato et vs Sammut et****, Appell 30 ta` Mejju, 2014.*

33. *L-Ewwel Perit Legali fir-relazzjoni tieghu qal hekk "Jirrizulta li apparti l-fatt li l-atturi kienu jafu li x-xogholijiet ta` kostruzzjoni kienu qed isiru u sakemm hadu passi kontra l-konvenuti u l-kjamati in kawza, ix-xogholijiet kienu laqhu waslu fi stat avvanzat sew, l-atturi kienu lesti mill-bidu illi jidhlu f`negozjati sabiex il-kwistjoni tissolva f`tempi rapidi. Huwa umli opinjoni tal-esponent illi dak juri nuqqas ta` opposizzjoni fil-kostruzzjoni tal-bini. In oltre, permezz ta` protest gudizzjarju intavolat mill-atturi fit-23 ta` Novembru, 1987, l-istess atturi ma interpellawx lill-konvenuti ghall-waqfien u twaqqigh tal-kostruzzjoni li kienet qed issir, izda talbu illi l-konvenuti jaghzlu jew li jirrimwovu l-kostruzzjoni li kienu ghamlu, jew jersqu ghall-likwidazzjoni u hlas ta` kumpens. Illi l-Perit Legali,*

ghar-ragunijiet suesposti, jaqbel mas-sottomissjoni tal-kjamat in kawza u jsostni li t-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandu jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti" (fol. 200).

34. *Jirrizulta mill-provi li l-Perit Edwin Delia f`Ottubru, 1987 waqt li huwa kien fl-inhawi tal-Qawra ra "bini gdid tiela fuq art li deherli li kienet taghna, cioe tas-societa u ta` l-atturi" (fol. 90 tas-seduti). Fis-26 ta` Ottubru, 1987, kompla jghid il-Perit Delia "... il-plot tal-kantuniera kienet mibnija sa erbgha (4) filati il-fuq mis-saqaf tal-basement" (fol. 91 tas-seduti). Zied ighid li "il-plot ta` hdejh kienet ga waslet fil-pjan terren li kien ga msaqqaf (gebel u saqaf)" (fol. 91 tas-seduti). L-atturi skoprew li Joseph Mallia u ibnu kienu nvoluti fil-bini, u kienu ghamlu proposta lil dawn Mallia sabiex jixtru l-art invaduta. Peress li Mallia baqghu qatt ma kellmu lill-atturi, fit-23 ta` Novembru, 1987 gie ntavolat il-protest gudizzjarju (fol. 180), liema protest gie debitament notifikat lill-konvenuti fit-28 ta` Novembru, 1987 (fol. 181). Fis-7 ta` Dicembru, 1987, meta l-Perit Delia reggha mar fuq il-post de quo, huwa seta jikkonstata li kien qieghed jinghata l-konkrit lis-saqaf tal-pjan terren tal-plot tal-kantuniera. Imbaghad, meta reggha mar fis-7 ta` Jannar, 1988 huwa seta jara li kien qieghed jigi mtella l-gebel fuq dan is-saqaf. Fis-6 ta` Frar, 1988 kienu telghu tmien filati l-fuq mis-saqaf tal-pjan terren. Imbaghad fit-12 ta` Marzu, 1988 sab li l-hitan kollha tal-ewwel sular kienu lesti u kien qieghed isir xoghol in preparazzjoni ghas-saqaf. Fit-23 ta` Marzu 1988 innota li kien qieghed jinghata l-konkrit lis-saqaf tal-ewwel sular u fis-6 ta` April, 1988 ra li l-hitan tat-tromba tat-tarag il-fuq mill-livell tal-bejt kienu lesti u kienet qeghda tinbena l-opra morta. Il-Perit Delia kkonferma li dak li kien ghadu kif xehed dwaru u cioe l-izvilupp li huwa seta jikkonstata f`diversi perjodi kien qed jirreferi ghal plot tal-kantuniera. Fit-23 ta` Frar, 1988 saret il-kawza odjerna. In-Nutar Anthony Gatt, attur f`dawn il-proceduri, kkonferma li kienu saru xi diskussjonijiet bejn il-kontendenti biex jintlahaq ftehim halli tinxtara l-art inavaduta izda dan baqa qatt ma sehh. Joseph Mallia, missier il-kjamat fil-*

kawza Mario Mallia kkonferma li kien hemm invazjoni fuq art ta` l-atturi u kkonferma ukoll li huma ppruvaw, flimkien mal-konvenut, jilhqu kompromess ma` l-atturi.

35. *Jirrizulta li kemm il-konvenut Carmelo Mifsud u kemm il-konvenut Peter Galea bnew skond ma kien gie indikat lilhom mill-kjamati fil-kawza u li ghalkemm huma setghu kienu qaghdu aktar attenti ghar-rigward tad-delimitazzjoni tal-art minnhom mixtrija, ma kien hemm xejn x`jindikalhom, fiz-zmien li huwa xtraw il-proprjeta in kwistjoni, li kien hemm xi problemi dwarha. L-esponenti, mehud kollox in konsiderazzjoni huwa tal-fehma li dawn iz-zewg konvenuti kienu in buona fede meta huma xtraw u eventwalment bdew jibnu l-proprjeta taghhom. Pero, din il-buona fede spiccat meta kienet ingibdet l-attenzjoni taghhom bil-protest gudizzjarju spedit lilhom fit-23 ta` Novembru, 1987. Minkejja li huma rcevew dan il-protest gudizzjarju ftit jiem wara (fit-28 ta` Novembru, 1987), huma xorta wahda komplew ghaddejjin bl-izvilupp qisu xejn mhu xejn. Fid-deposizzjoni tieghu l-konvenut Peter Galea jghid li hadd qatt ma kellmu qabel ma infethet il-kawza. Qal li f`dak iz-zmien li huwa rcieva l-kawza huwa kien qieghed jibni l-kamra tal-hasil. Mill-atti jirrizulta li dan il-konvenut kien gie notifikat b`din il-kawza fil-5 ta` Marzu, 1988. L-esponenti qieghed jifhem, mid-deposizzjoni tal-konvenut Galea, li huwa qieghed jghid li ma kienx jaf li kien hemm il-problemi fuq l-art hlief fl-ahhar minuta, hekk kif kien qieghed jibni l-kamra tal-hasil fuq il-bejt. Forsi veru hadd ma kellmu verbalment pero l-konvenut Galea ma jistax jichad li huwa kien ircieva l-protest gudizzjarju u allura qajla jista l-esponenti jemmnu meta jghid hekk. Apparti dan, ix-xhieda tal-Perit Delia hija ferm dettaljata u taghti stampa ta` kif kienet qeghda tigi zviluppata l-proprjeta tal-konvenut Galea xahar b`xahar. Ghalhekk, il-verzjoni moghtija mill-konvenut Galea ma hijiex kredibbli u anzi l-attitudni tieghu turi li huwa, flok waqaf mill-izvilupp sakemm l-affarijiet setghu jigu vverifikati, kompla ghaddej bil-bini tal-proprjeta tieghu qisu xejn mhu xejn. Il-protest gudizzjarju tat-23 ta`*

Novembru, 1987 kien car. L-atturi kienu qeghdin jaghtu zewg ghazliet lill-konvenuti. Jew li jnehhu l-kostruzzjoni a spejjez taghhom jew inkella li jaddivjenu ghall-likwidazzjoni tad-danni. Peress li baqa ma ntlahaqx ftehim dwar il-likwidazzjoni, kien ghad fadal biss alternattiva wahda u cioe dik li jnehhu l-kostruzzjoni minnhom maghmula. It-talbiet maghmula fil-kawza odjerna jirriflettu dan.

36. *L-atturi baqaw jinsistu fuq it-talbiet taghhom hekk kif kontenuti fic-citazzjoni u cioe li jinsistu ghat-twaqqiegh tal-proprjeta. Insibu per ezempju fin-nota ta` sottomissjonijiet tal-atturi hekk "Ghalhekk kwalunkwe offerti ta` transazzjoni da parti tal-atturi, stante illi ma gewx accettati u imwettqa permezz ta` ftehim bil-miktub kif trid il-ligi, illum waqghu" (fol. 140). Huwa minnu li gie esebit ftehim ghal-transazzjoni u li fih l-partijiet kienu ftehmu dwar kumpens, pero dan il-ftehim baqa ma giex iffirmat. Mehud kollox in konsiderazzjoni, l-esponenti ma huwiex tal-fehma li l-atturi rrinunzjaw ghat-talba taghhom ta` twaqqiegh.*

37. *Fil-fehma ta` l-esponenti, u in vista tal-gurisprudenza fuq citata u l-artikolu tal-ligi li l-konvenuti qeghdin jitolbu l-applikazzjoni tieghu, l-konvenut Peter Galea ma jistax jibbenefika minnu. Konsegwentement, t-talbiet fil-konfront tal-konvenut Peter Galea ghandhom jintlaqaw fl-intier taghhom.*

38. *Da parti tal-konvenut Carmelo Mifsud, il-posizzjoni hija kemmxejn differenti. Il-Perit Delia xehed li Zied ighid li "il-plot ta` hdejh kienet ga waslet fil-pjan terren li kien ga msaqqaf (gebel u saqaf)" (fol. 91 tas-seduti). Dan ifisser li meta l-atturi nnotifikaw lill-konvenut Mifsud bil-protest gudizzjarju, huwa kien diga bena l-ewwel sular u mill-provi prodotti ma jirrizultax li huwa ma kienx in buona fede meta bena sa dak is-sular. Kien biss wara li gie notifikat bil-protest gudizzjarju li din il-buona fede spiccat. Mehud dan il-fatt in konsiderazzjoni, u mehud ukoll l-entita zghira ta` invazjoni da parti tieghu, l-esponenti huwa tal-fehma li ghandu japplika d-dispost ta` l-artikolu*

571 tal-Kapitolu 16 fil-konfront tal-konvenut Carmelo Mifsud.

39. *Rajna ukoll li f`kaz li jkunu jezistu r-rekwiziti u l-Qorti tkun ser tezercita d-diskrezzjoni taghha biex tapplika d-dispositiv ta` l-artikolu 571 tal-Kapitolu 16, l-attur ma jistax jinsisti biex tigi demolita l-proprjeta mibnija mill-konvenut. Ghalhekk, fit-talba ghad-demolizzjoni tal-kostruzzjoni li tkun saret fuq il-proprjeta ta` l-attur hemm kompriza t-talba tal-hlas lill-attur tal-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret. (Ara* ***Cassar vs Agius et*** *deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Marzu 1899 [Kollez. Vol. Nru. XVII/ii/44] fejn inghad hekk: "che, pertanto, essendosi fatto luogo all` applicazione della detta disposizione dell` articolo 269, concorrendo nel caso in ispecie le condizioni ivi stabilite, non puo l`attore insistere perche sia ordinate la demolizione della parte delle fabbriche che fu innalzata sul suolo dal convenuto e dalle chiamati in causa; Nulla osta a che questi, sulla domanda come e stata dedotta, siano condannati a pagare all`attore il valore dello utile dominio del suolo sul quale inoltrarono le loro costruzioni; Ne viene che nella domanda per la demolizione della costruzione che s`inoltra sul suolo altrui e` virtualmente compresa l`altra per il pagamento del valore del suolo occupato e pel risarcimento del danno");*

Dwar il-valur tal-art, ighid :-

40. *Ghar-rigward tal-kwistjoni tal-valur ta` l-art u l-punctum temporis li l-Qorti ghandha tiehu sabiex jigi stabbilit il-kumpens ghar-rigward tal-proprjeta uzurpata, rajna li l-gurisprudenza llum il-gurnata hija kollha fis-sens li ghandu jittiehed il-valur l-aktar vicin l-ghoti tas-sentenza l-ghaliex huwa f`dak il-waqt li l-proprjeta tigi trasferita lill-uzurpatur. Il-Perit tekniku addizzjonali l-AIC Mario Cassar, fir-rapport tieghu jghid li "tal-porzjon uzurpata mis-sid ta` plot numru erbgha (4) li tammonta ghal cirka hamsa u tletin metru punt hamsa metri kwadri (35.5m.k.) ghandha valur*

<u>prezenti tas-suq, liberu u frank, ta` mija u hamsin elf euro (€150,000)</u>". L-esponenti, anke in vista tal-materja teknika involuta u a bazi ta` skorta ta` gurisprudenza fuq dan il-punt, sejjer jaccetta l-ammont likwidat bhala danni dovuti mill-konvenut Carmelo Mifsud lill-atturi ghal art minnu uzurpata.

41. *Finalment, il-konvenuti talbu li kwalunwke danni ghandhom jigu sopportati mill-kjamati fil-kawza l-ghaliex kienu huma li bieghulhom l-art u kienu huma li indikawlhom l-konfini tal-proprjeta. L-esponenti huwa tal-fehma li l-kjamati fil-kawza, anke a bazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija minnhom fil-kuntratt datat 11 ta` April, 1985 (atti Nutar Vincent Miceli) li bih huma bieghu l-art lill-konvenut Carmelo Mifsud, ghandhom jaghmlu tajjeb, flimkien ma` l-istess konvenut Mifsud ghad-danni hawn likwidati favur l-atturi.*

e) <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-perit legali addizzjonali jikkonkludi illi l-Qorti ghandha :-

1. *TICHAD l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza kull fejn dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz.*

2. *TILQA` l-ewwel talba u TIDDIKJARA li l-konvenuti Peter Galea u Carmelo Mifsud uzurpaw illegalment il-porzjon art mill-ghalqa Tal-Qorti fuq imsemmija proprjeta ta` l-atturi;*

3. *TILQA` t-tieni talba limitatament fil-konfront tal-konvenut Peter Galea u TORDNALU, sabiex fi zmien qasir u perentorju li Hija Joghgobha tiffissa fis-sentenza Taghha, jirrimwovi a spejjez tieghu kull tip ta` kostruzzjoni li saret abusivament minnu fuq l-imsemmija bicca art.*

4. *TICHAD it-tieni talba fejn din tirrigwarda l-konvenut Carmelo Mifsud. Konsegwentement tiddikjara li bis-sahha ta` din is-sentenza, l-*

konvenut Carmelo Mifsud akkwista dik il-parti mmarkata bil-lewn blu fuq il-pjanata mmarkata bhala dok. MP 5 annessa mar-rapport tal-perit tekniku l-AIC Mario Cassar fir-rapport addizzjonali tieghu tal-kejl ta` hamsa u tletin punt hamsa metri kwadri (35.5m.k.).

5. *TILQA` t-tielet talba limitatament fil-konfront tal-konvenut Peter Galea u TAWTORIZZA lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol kollu necessarju biex kull tip ta` kostruzzjoni abusiva maghmula mill-imsemmi konvenut Peter Galea tigi rimossa minn fuq l-imsemmija bicca art a spejjez ta` l-istess konvenut Peter Galea f`kaz li dan jibqa` inadempjenti wara li jiskadi t-terminu Minnha impost u dan taht d-direzzjoni ta` perit arkitett li Hija Joghgobha Tinnomina.*

6. *TICHAD it-tielet talba fejn din tirrigwarda l-konvenut Carmelo Mifsud.*

7. *TILQA` r-raba talba limitatament fil-konfront tal-konvenut Carmelo Mifsud u tilliwkida d-danni konsegwenzjali kkagunati lill-atturi mill-istess konvenut Carmelo Mifsud fl-ammont ta` mija u hamsin elf euro (€150,000).*

8. *TICHAD ir-raba talba fejn din tirrigwarda l-konvenut Peter Galea in vista ta` dak li inghad hawn fuq.*

9. *TILQA` l-hames talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex flimkien mal-kjamati fil-kawza jhallsu lill-atturi s-somma likwidata ta` mija u hamsin elf euro (€150,000). L-imghaxijiet fuq dan l-ammont ghandu jibda jiddekorri mid-data ta` l-ghoti tas-sentenza.*

10. *TICHAD il-hames talba fejn din tirrigwarda l-konvenut Peter Galea in vista ta` dak li inghad hawn fuq.*

L-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-protest gudizzjarju u tal-mandat ta` inibizzjoni ghandhom

jigu sopportati mill-konvenuti u mill-kjamati fil-kawza.

f) **L-eskussjoni**

Ighid illi abbazi tal-provi, huwa ma setax ighid jekk il-kjamat fil-kawza Anthony Zammit Cordina kienx in buona fede jew le meta huwa, flimkien ma` Mario Mallia, bil-kuntratt datat 29 ta` Novembru 1984 atti tan-Nutar Vincent Meli (dok A 4) xtara u akkwista diversi porzjonijiet ta` art minghand Maraton Enterprises Limited.

Dak il-kjamat in kawza biegh lill-konvenut Carmelo Mifsud porzjoni ta` art bil-kuntratt datat 11 ta` April 1985, atti Nutar Vincent Miceli (dok Cm) u lill-konvenut l-iehor Peter Galea porzjoni ta` art bil-kuntratt datat 21 ta` Frar 1986 atti Nutar Tonio Spiteri (Dok PG).

Spjega li mhux necessarjament isegwi li jekk l-ahhar akkwirent ikun in buona fede meta akkwista, l-awtur tieghu jkun in buona fede. Irid ikun hemm provi cari u konkreti li juru l-buona fede.

Fi kwalunkwe kaz peress li l-vertenza hija accessjoni skont l-Art 571 tal-Kap 16, u peress li rrizulta li meta kien akkwista l-kjamat fil-kawza ma kienx hemm bini fuq l-artijiet minnu akkwistata, allura ma jistax japplika l-kuncett ta` buona fede li jinsab f`dan l-artikolu.

Spjega li mill-provi rrizulta li t-trattativi ghal ghoti ta` xi kumpens dejjem kienu jsiru bejn l-atturi u l-konvenuti. Huwa ccara li ghar-rigward ta` Peter Galea, huwa rrakkomanda fir-rapport teighu li l-binja minnu eretta fuq l-art proprjeta` tal-atturi tigi demolita. Huwa sostna li huwa rrakkomanda li l-kjamat in kawza jhallas flimkien mal-konvenut Carmelo Mifsud l-ammont likwidat mill-perit tekniku ta` EUR 150,000 peress li rrizultalu li l-konvenut Carmelo Mifsud dahal fil-problemi minhabba nuqqasijiet da parti tal-kjamat in kawza. Dan fis-sens li kieku kollox sar sewwa mill-ewwel, kif induna l-Perit Delia, kien jinduna l-perit tal-kjamat in kawza bil-konsegwenza li huwa ma kienx ibiegh art li ma kinitx tieghu lill-konvenuti.

Sostna li sa certu punt huwa iktar ekwu li s-somma flus likwidata tkun maqsuma b`tali mod li tirrifletti l-beneficcju li gawda l-konvenut. Qal li

jifhem li meta l-kjamat in kawza biegh l-art lil Mifsud, din kienet tiswa ferm inqas milli tiswa illum u li wara kollox, huwa Mifsud li ser jibbenefika minn dan il-valur meta eventwalment huwa jigi biex ibiegh din il-proprjeta`. Insista li fl-applikazzjoni tal-ligi fejn jidhol l-artikolu 571 tal-Kap 16, il-kwistjoni ta` l-ekwita` ma tidholx.

Huwa spjega li l-artikolu 571 tal-Kodici Civili jghid fost affarijiet ohra li l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta` proprjeta` ta` min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa. Ikkonferma li l-persuni li bnew fuq l-art ta` l-atturi kienu l-konvenuti Carmelo Mifsud u Peter Galea. Qal li filwaqt li jidher li ghandu mis-sewwa li l-kjamati in kawza ma kellhomx fil-qafas ta` l-artikolu 571 tal-Kodici Civili jigu kkundannati ghall-hlas kumpensatorju dovut ghall-invazjoni li materjalment saret mill-konvenuti, huwa baqa` jinsisti li l-kjamati fil-kawza ghandhom ihallsu flimkien mal-konvenut ghaliex il-konvenut dahal fil-problemi minhabba nuqqasijiet da parti tal-kjamati fil-kawza.

Sahaq illi mill-atti ezebiti, ma jirrizultax li EDE Limited hija proprjetarja ta` sehem indiviz tal-immobbli mertu ta` din il-kawza. Spjega li din il-kawza tista` ssir minn sid jew komproprjetarju. Huwa sostna li ma fehemx kif jekk jirrizulta li EDE Limited ma ghandha ebda sehem indiviz tal-immobbli mertu ta` din il-kawza, bhala konsegwenza necessarja Peter Galea ghandu jigi meqjus li huwa s-sid ta` 1/5 indiviz ta` dika l-porzjon ta` l-art. Spjega li x-xhieda tal-Perit Edwin Delia ma ghandhiex tigi skartata minkejja li huwa xehed fil-kapacita` ta` direttur tas-socjeta` EDE Limited.

Ikkonferma li fil-protest gudizzjarju, l-atturi taw ghazla lil Peter Galea sabiex jieqaf mill-bini jew jersaq sabiex jixtri l-art. Huwa sostna li ma jistax jghid jekk il-konvenut kienx konsapevoli jew le illi anke qabel ma kien mibghut il-protest gudizzjajru, l-atturi kienu diga` dahlu f`negozjati mal-kjamati in kawza dwar il-hlas tal-valur ta` l-art. Huwa kkonferma li n-negozjati saru waqt li Peter Galea kien ghaddej bix-xoghol ta` kostruzzjoni. Ikkonferma li huwa ha in konjizzjoni l-fatt li malli Peter Galea rcieva l-protest, huwa mill-ewwel kellem lill-kjamati in kawza li accertawh li kienu dahlu f`kuntatt immedjat mas-sidien. Huwa spjega li anke fl-istadju bejn il-protest u l-ftuh tal-kawza, l-atturi u l-kjamati fil-kawza kienu qeghdin jinnegozzjaw dwar il-kumpens li kellu jigi mhallas lill-atturi.

Spjega li l-konvenut ma baqax in buona fede meta kompla bix-xogholijiet wara li rcieva l-protest u minkejja li kienu ghaddejjin

diskussjonijiet bejn il-partijiet ghal transazzjoni. Huwa sostna li fir-rapport tieghu, huwa mexa skont il-ligi u mat-talbiet ta` l-atturi. Ikkonferma li l-kjamati fil-kawza dejjem ghamluha cara li riedu jhallsu jekk jirrizulta li sehhet uzurpazzjoni. Insista li l-accessjoni tista` tigi applikata f`kaz li jkun hemm uzurpazzjoni ta` bicca mill-art. L-uzurpazzjoni ma kinitx ta` bicca izda ta` kwazi l-art kollha. Qal li huwa mexa fuq dak li nghad mill-perit tekniku fir-rapport tieghu u cioe` li kien hemm invazjoni kwazi totali ta` l-art li fuqha bena l-konvenut Peter Galea. Il-kwistjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess bejn il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza tapplika ghalihom u mhux ghall-atturi. Ghalhekk, dik hija kwistjoni ta` bejn il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza u l-atturi ma jidhlux fiha.

IX. <u>Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti</u>

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit **<u>tekniku</u>** nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi **<u>prova ta` fatt</u>** li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport **<u>tekniku</u>** bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma **<u>teknika</u>** ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova.*
>
> (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b`mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik lopinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; u "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Dan premess, il-Qorti tirrileva illi fil-kawza tal-lum qeghda tkun mitluba tiddikjara li l-konvenuti uzurpaw illegalment porzjon ta` art mill-ghalqa Tal-Qortin u tordna lill-konvenuti jirrimwovu a spejjez taghhom kull tip ta` kostruzzjoni li sar abbuzivament kif ukoll tillikwida d-danni konsegwenzjali kagunati a skapitu ta` l-atturi b`kundanna ghall-hlas ta` l-istess mill-konvenuti. Fl-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti jghidu illi huma osservaw skrupolozament il-kejl skont il-kuntratti ta` akkwist taghhom, u kien ghalhekk illi l-kjamata fil-kawza ta` l-awturi fit-titlu taghhom sabiex iwiegbu huma ghall-garanzija tal-pacifiku pussess. Kien ukoll eccepit illi t-talba ghad-demolizzjoni kellha tkun respinta peress li huma dejjem agixxew in buona fede u x-xoghol kien fi stadju avvanzat. Kull pretensjoni ghal danni kellha tkun diretta lill-awturi fit-titlu taghhom. It-talba ghall-kjamata fil-kawza kienet milqugha tal-awturi fit-titolu tal-konvenuti kienet akkolta. Fl-eccezzjonijiet taghhom, il-kjamati fil-kawza eccepew li ma jidhrilhomx li nvadew il-proprjeta` tal-attur izda jekk tezisti xi invazjoni, huma kienu lesti jhallsu kumpens gust lill-atturi.

Tajjeb jinghad illi l-Qorti hija obbligata toqghod u tiddeciedi t-talbiet u l-eccezzjonijiet. Ladarba fil-kaz tal-lum ma rrizultat ebda kwistjoni ta` ordni pubbliku, m`ghandux ikun il-kompitu ta` din il-Qorti illi tidhol hi direttament fil-vertenza ta` bejn il-partijiet billi tmur ghal talbiet u/jew eccezzjonijiet li l-kontendenti ghazlu li ma jipproponux. Tishaq illi l-Qorti hija obbligata toqghod strettament mat-talbiet u mal-eccezzjonijiet ghaliex mhux ir-rwol taghha li go vertenza li mhijiex taghha izda tal-partijiet.

Dan premess, il-Qorti tqis illi l-azzjoni tinkwadra ruhha fil-kuntest ta` azzjoni ta` rivendika da parti ta` l-atturi tenut kont tan-natura tat-talbiet taghhom. Ibda biex l-atturi jridu li jinghataw lura pussess ta` l-art pretiza bhala taghhom, flimkien mar-rimozzjoni ta` kwalunkwe tip ta` kostruzzjoni, oltre l-hlas ta` danni.

Il-konvenuti jilqghu ghall-azzjoni attrici billi jikkontendu li huma kienu in bona fides meta zviluppaw dak illi akkwistaw minghand il-kjamati

fil-kawza. Bhala wahda mid-difizi taghhom invokaw l-applikazzjoni ghalihom tal-Art 571 tal-Kap 16. Kontra n-netta kontrarjeta` ghall-azzjoni attrici da parti tal-konvenuti, tispikka difiza aktar leggera da parti tal-kjamati fil-kawza meta jikkontendu illi huma *ma jidhrilhomx* li nvadew il-proprjeta` ta` l-atturi izda jekk tezisti xi invazjoni, huma *disposti jhallsu kumpens gust* lill-atturi.

Issa fl-azzjoni ta` rivendika, jinkombi fuq l-atturi l-piz ta` l-prova konklussiva li l-art in kwistjoni tappartjeni lilhom ad eskluzjoni tal-konvenuti.

Kontra dak li jsir bhala norma fil-kaz ta` kawzi civili ohra, il-qies tal-prova fil-kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta`probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-atturi huwa assolut fis-sens li jridu jingiebu provi konklussiva *erga omnes*. Infatti, it-titolu tal-konvenuti jekk ippruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda n-nuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

Baudry-Lacantinerie ("Trattato di Diritto Civile –Vol VI – Para 234 u 235) ighidu :

"L`azione di rivendicazione e` intentata da chi si pretende proprietario di una cosa ; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa.

L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna, in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ.

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione della prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi.

L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata ; questo primo punto non solleva veramente, d`ordinario alcuna disputa la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli. L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lita. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita.

Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo ; qualunque sia` questo titolu, vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa ; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta` ; nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario ; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indefinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa propozizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa `prova diabolica` e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` statocostretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile."

L-istess awturi jaghmlu riferenza ghal cirkostanzi differenti li jistghu jirrizultaw fl-azzjoni ta` rivendika :

"Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consecrate dalla giurisporudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ; (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p.190- 191)

"Nella teoria si afferma volentieri, che il convenuto non deve preoccuparsi della prova, che il solo attore ne ha l`onere." (p.192)

Ghalkemm il-gudikant ghandu l-liberta` dwar kif jaghmel l-apprezzament tal-provi, l-oneru ewlieni tal-prova jispetta lill-atturi, indipendentement mill-provi li jgibu l-konvenuti, ghaliex l-atturi jridu jistabilixxu t-titolu taghhom minghajr dubbju :

"Occorre ben inteso, che i titoli prodotti dall`attore siano abbastanza chiari e precizi, e il giudice ha piena liberta di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengolo dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para. 248)."

Osservazzjonijiet simili jaghmilhom **<u>Ricci</u>** ("Diritto Civile", Vol II, Dei Beni, n.63, p.102-104) :

"Il diritto di rivendicazione, essendo una conseguenza del diritto di proprieta`, appartiene unicamente a colui che e` proprietario della cosa che suolsi rivendiare. Laonde l`attore, che si fa a proporre la rivendicazione, deve provare che la cosa, su cui si esercita la sua azione, gli appartiene in proprieta`. Un semplice titolo traslativo di dominio non e` sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo. Se io, ad esempio, rivendico da Tizio un fondo da esso posseduto e produco un istrumento da cui risulta che Caio mi ha venduto il fondo controverso, non e` questo solo sufficiente a stabilire che la proprieta` del fondo reclamato mi appartiene, ma e` necessario dimostrare che quegli, da cui io ho causa, era realmente proprietario dello stabile ; per la ragione, che se Caio non aveva la cosa nel suo dominio, non poteva trasferirne in me la proprieta`. Se io dimostri che Caio acquisto` il fondo da Sempronio, devo provare che quest`ultimo ne era proprietario, e cosi di seguito ...

Se l`attore non dimostri che esso e` proprietario della cosa che rivendica, non puo` pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela, sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso.

Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostri di esserne proprietario, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho il diritto che il terzo dia a me le cose che ei possiede senza alcun titolo, perche` usurperei l`azione competente al proprietario delle medesime."

Il-Qrati taghna dahlu fid-dettal dwar kif ghandu jigi sodisfatt l-oneru tal-prova.

Fis-sentenza taghha fil-kawza "**Alfred Copperstone v. Francesco Grech"** (Kollez. Vol XXXV.II.518), din il-Qorti qalet hekk dwar ir-rekwizit tal-prova tad-dominju fuq il-haga akkwistata legittimament :-

"il-prova trid tkun pjena u konvincenti - "dominium plene et konkludenter probandum est ubi non agitue incidenter de dominio sed quid precepaliter" (Z. Quidum Dig de Condit. Instit. Ubi part n. 4).

Ghal din il-prova l-attur ipproduca l-kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Vella tal-10 ta` April 1933 li bih huwa xtara l-kantina EEE imma b`dak il-kuntratt biss ma jistax jinghad li l-attur ipprova pjenament u konkludentement il-pretensjoni tieghu. Konsegwentement l-attur b`dak il-kuntratt b`kollox ma wasalx biex jipprova b`mod pjen u konkludenti l-pretensjoni tieghu ; u jmiss biss lill-attur rivendikant li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz. (Baudry Lacantinerie Beni para. 248) ;

il-gudikant ghandu piena liberta` "di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sospratutto se contiene dichiarazioni ambigue sulla esignazione della cosa rivendicata (ibid) kif appuntu huma c-cirkostanzi f`dan il-kaz.

Illi apparti li l-kuntratt gia` msemmi wahdu ma jipprova xejn preciz, l-istess kuntratt ghall-konvenut huwa "res inter alios acta" : "E invano il rivendicante invoca un atto di vendita. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmesso i diritti che aveva sulla cosa; ma per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietari; il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario (Laurent Vol VI para. 159)."

Fl-*actio reivindicatoria* l-attur irid jipprova d-dritt tieghu ta` proprjeta` fuq il-haga rivendikata b`mod shih u konklussiv u b`mod li kull dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet vs Frans Mallia**" jinghad :-

"Azzjoni ta` din l-ghamla titfa` piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f`idejh. Din ir-regola waslet biex holqot il-frazi `probatio diabolica` biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta` prova li jrid iressaq attur f`kawza ta` din ix-xorta; u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in `parti causa melior est conditio possidentis`. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m` huwiex tal-imharrek".

Fejn fil-kawza l-konvenut jeccepixxi titolu, l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

*"Fid-decizjoni in re : **Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo** (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.`*

Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

Izda dik il-Qorti kompliet li : 'Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.'

Fil-kawza ***Cassar noe vs Barbara et*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell (SedeKummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri ttitolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju.'*

Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza* ***Abela v. Zammit*** *moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li : 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi ddominju jew titolu ta` l-attur, izda jkun qieghed jghid illi ttitolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji reus in excipiendo fit actor, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum' "

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Cassar Anthony**" jitfisser ghaliex il-principju tal-*prova migliore* huwa applikat fil-gurisprudenza taghna :

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma` dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl-Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`.

Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova.

Awturi ohra jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta``). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`. llli din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio publiciana."

Ikompli jinghad :-

*"Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "**Attard vs Fenech**", deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li : `Con l`azione rivendicatoria l`attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l`azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo`.*

*Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "**Fenech et vs Debono et**", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta` Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta` dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "**Vella vs Camilleri**", deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fit-12 ta` Dicembru, 2002 u "**Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited**", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Lulju, 2004)."*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali fis-7 ta` Jannar 2014 fil-kawza "**Gregory Vella et v. Regina Cardona et**" kien konfermat ghal darb`ohra l-principju illi meta f`azzjoni ta` rivendika, tigi sollevata l-eccezzjoni tat-titolu mill-konvenuti, il-Qorti trid taghmel indagni tat-titoli u ssib min mill-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova :

"Dwar din l-azzjoni il-Pacifici Mazzoni jfisser illi :

“La proprieta` e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria L`azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione. Nel giudizio di rivendicazione l`attore deve provare la sua proprieta`,che e` il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all`avversario. Dove non riesca l`attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii : actore non probante, reus absolvitur ; in pari causa, melior est condition possidentis. La prova dev`esser piena: appunto perche` il diritto,che ne forma l`oggetto, e` il fondamento dell`azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell`attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell`autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l`avesse acquistata mediante l`usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. Sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto.

Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :

1. Quando l`attore produce un titolo traslativo di proprieta`,consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve itenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche`il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto.

2. Quando si` l`attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e` regolata dall`anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi.

3. Allorche` l`attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de` luoghi, o alter circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato ;

Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture ; segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un`azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 vol.III. 131-134, p.207 et seq.

Fl-applikazzjoni ta` dawn il-prinċipji dottrinali, insibu l-qrati tagħna jispjegaw illi :

*"L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova ddominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix talkonvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – `melior est conditio possidentis`. Ġie dejjem ritenut mill- Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mirrivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u onklużiva, b`mod li, kif ntqal fis-sentenza `**<u>Fenech vs. Debono</u>** (P.A.14 ta` Marzu 1935,Kollez.Vol.XXIX.II.488). `kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-pussessur konvenut`. Kompla f`dik is-sentenza jingħad illi `anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282 ; XXXIII.II.266 ; XXXV.I.518 ; XXVII.I.105 ;" Appell Civili : **<u>Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg</u>** :17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt.I .p.575)*

*Hekk ukoll ingħad illi : "Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha.Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi millatteġġjament difenzjonali prexelt millkonvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu". **<u>Giuseppi Abela vs John Zammit</u>** P.A.16.5.1963*

A bażi tal-prinċipji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti konjuġi Borg qegħdin jeċċepixxu titolu ta` proprjeta` fuq il-fond kollu mibni minnhom f`dawk l-inħawi u mhux qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa` fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it-titolutagħhom. F`każ li jirnexxilhom jagħmlu dan, jispetta mbagħad lill-atturi li jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dawk il-

partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq ħwejjiġhom, u jekk huma wkoll jirnexxu f`din il-prova, il- Qorti trid finalment tiddeċidi hi min minnhom għandu l-aqwa titolu.”

Ghaldaqstant dejjem fil-kuntest ta` azzjoni rivendikatorja, meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jinvoka titolu fuq il-haga rivendikata, izda ma jirnexxilux jipprova dak it-titolu, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (ara : is-sentenzi ta` din il-Qorti diversament presjeduta : “**Direttur ta` l-Artijiet v. Polidano Brothers Limited**” tas-7 ta` Lulju 2004 ; “**Benmar Company Ltd v. Charlton Frank Saliba**” tad-9 ta` Ottubru 2003 ; u “**Ernest Borg Grech et v. Francis Zammit**” tas-27 ta` Gunju 2003.

Madanakollu fil-kaz illi l-konvenut jallega li ghandu titolu, dak il-fatt m`ghandux jitqies li jgib spostament tal-oneru tal-prova ghal fuqu. F`dawk ic-cirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tieghu jkun ahjar minn tal-attur. Li jigri huwa li l-parti konvenuta tkun tehtieg taghti prova tat-titolu taghha sabiex tittenta teghleb il-jedd tal-parti attrici, fl-eventwalita` li din iggib il-prova tad-dominju taghha.

Dan il-principju isib sostenn fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (**AE**) fit-12 ta` Gunju 2008 fil-kawza “**Michelina Borg vs Emanuel Borg et**” li ghaddiet in gudikat. Hemm inghad :-

“Din il-kawza hi ta` natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta` taghhom, fuq l-attrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il-Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m`hijiex tal-istess fehma ta` xi gurisprudenza li f`tali cirkostanzi l-konvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur.”

Dan il-pronunzjament huwa in linea ma` dak li kien deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-sentenza li tat fis-7 ta` Ottubru 1980 fil-kawza “**Cassar noe vs Barbara et**” fejn inghad illi :

“fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz talprovi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun

jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju."

Huwa f`dan il-kuntest li ghandha tigi kkunsidrata s-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza "**Sebastian sive Bastjan Vella et vs Charles Curmi**". Hemm il-Qorti ta` l-Appell ghamlitha cara li ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-*actio rei vendicatoria* ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta` dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens. Kien sottolineat illi f`dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni.

Fl-istess waqt il-Qorti tal-Appell irrilevat illi l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu minnhom vantat fuq il-passagg li kien il-mertu tal-kawza ; la ppruvaw titolu derivattiv u wisq anqas wiehed originali. Ghalhekk il-Qorti kkonkludiet li lanqas biss kien il-kaz li l-Ewwel Qorti taghmel ezami komparattiv biex tara min ghandu l-"*ahjar titolu*" bejn il-partijiet. F`dak il-kaz, il-Qorti ta` l-Appell ipprecizat illi l-pozizzjoni tal-konvenut ma titfa` l-ebda dawl fuq it-"titolu" tal-attur ghaliex irrispettivament minn jekk jigix ippruvat li l-konvenut ghandu titolu (originali jew derivattiv) fuq l-ambjenti mertu tal-kawza, jew sahansitra jekk jigi ppruvat li m`ghandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa` nfondata. U anke li kellu jsir dan l-ezami u jigi dikjarat li l-konvenut ghandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali gudizzju jibqa` dejjem wiehed *inter partes* u mhux *erga omnes* u ghalhekk ikun ifisser biss li ghandu titolu "ahjar" minn ta` xi hadd li m`ghandu xejn. Il-Qorti nsistiet illi min jitlob ir-rivendika ta` immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.

Dak sottolineat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza citata huwa li l-azzjoni ta` rivendika tigi konvertita f`*actio publiciana* meta l-konvenut jeccepixxi titolu izda f`dak il-kaz, l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova li jkun jispetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Jannar 2015 fil-kawza "**Arthur Kiomall et vs Francis Borg et**" il-Qorti ta` l-Appell irriaffermat din id-direzzjoni gurisprudenzjali billi fissret illi :-

" 14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li tezisti taht il-ligi Maltija li permezz taghha l-attur jipprova jirrivendika minn ghand il-konvenut proprjeta` li hu jemmen li ghandu titolu validu fuqha u dan permezz ta` provi li juru b`mod pozittiv li l-proprjeta` in kwistjoni hija tieghu.

15. F`kawza rivendikatorja, l-konvenut principalment jista` jressaq zewg difizi : jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l-pussess tal-proprjeta` in kwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skont il-ligi fuq din il-proprjeta`.

16. Tradizzjonalment f`azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b`mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (ara App. Civ. ***Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et****., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati ; ara wkoll App. Civ.* ***Clive Simpson noe. V Dr. Gaudenz Borg****, 6/7/1993 ; App. Civ.* ***Grazio Vella v John Buhagiar,*** *26/5/1998).*

17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f`kazijiet bhal dawn m`hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F`tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa.Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman .(ara inter alia App. Civ. ***Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi,*** *28/2/2014; App. Civ.* ***John Vella et v Sherlock Camilleri****, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati ; App. Civ.* ***Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino****, 9/2/2001 ; ara wkoll P.A.* ***Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopo*** *24/20/2003 ;* ***Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia****, 20/1/2005 ;* ***Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe*** *17/3/2005)"*

Dan premess, u b`relazzjoni mal-kaz tal-lum, tenut kont ta` dak li kien eccepit mill-konvenuti u mill-kjamati fil-kawza, huma l-atturi li ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom. Fil-kaz li jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-atturi, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenuti. Huwa biss meta ma jezistix dubju dwar it-titolu tal-atturi illi jinkombi fuq il-konvenuti li jipprovaw it-titolu taghhom, hekk kif reklamat minnhom. Fl-istess waqt, ladarba kien eccepit li l-konvenuti ghandhom titolu, il-prova li tinkombi li jressqu l-atturi ma ghandhiex tkun dik tal-prova djabolika izda prova ta` titolu li jirnexxielha teghleb il-prova tat-titolu mressaq mill-konvenuti.

Anke dan premess, il-Qorti tghid illi fil-kors tal-kawza rrizulta bhala <u>fatt inkontestat u accettat mill-kontendenti kollha</u> illi tassew l-art li ttiehdet kienet tappartjeni lill-atturi.

Il-kwistjoni li trid tigi meqjusa mill-Qorti hija min mill-konvenuti jew mill-kjamati fil-kawza huwa responsabbli ghat-tehid tal-art tal-atturi

Huwa ben evidenti illi d-divergenzi li nholqu huwa (a) dwar kemm ittiehdet art tal-atturi u (b) kemm ghandu jkun il-kumpens dovut lill-atturi.

Waqt is-smigh tal-kawza, la l-konvenuti u lanqas il-kjamati fil-kawza ma qajjmu kwistjonijiet dwar jekk l-art in kwistjoni kenitx proprjeta` ta` l-atturi.

Fil-verita`, il-kwistjoni li qamet kienet dwar kemm art minn tal-atturi ttiehdet minghajr jedd u allura x`ghandu jkunu il-mod ta` kalkolu tal-valur ta` l-art mehuda minghajr jedd.

Irrizulta addirittura li kemm qabel il-prezentata ta` din il-kawza kif ukoll waqt is-smigh ta` l-istess, kien hemm trattativi sabiex l-atturi jkunu kkompensati u jidher illi ma kienx hemm ftehim minhabba divergenza dwar il-quantum tal-kumpens.

Fl-isfond ta` dan kollu, il-Qorti qieset il-kuntratti ezebiti partikolarment fejn jirrigwarda dawk il-partijiet li qeghdin jiddefendu ruhhom fil-kawza, kif ukoll qieset dak li kien determinat mill-periti.

U tghid minghajr l-icken esitazzjoni li kien hemm tassew invazjoni fl-art proprjeta` tal-atturi.

A skans ta` ripetizzjoni ta` dak kollu li nghad aktar kmieni illi tqis bhala ppruvat li l-art pretiza mill-atturi bhala mehuda mill-kontendenti l-ohra bhala proprjeta` ta` l-istess atturi.

Il-Qorti tirrimarka illi tassew - kif irrileva l-konvenut Peter Galea - ma tressqux kopji tal-kuntratti ta` akkwist ta` l-art da parti ta` EDE Limited matul iz-zmien kollu li hadet din il-kawza sabiex tigi deciza llum, u cioe` bejn l-1988 u llum : <u>ben oltre 29 sena u nofs</u> .

Daqstant iehor huwa veru illi kien biss propju fl-ahhar nett, <u>kwistjoni ta` ftit gimghat ilu</u>, illi b`sorpriza ghall-Qorti, EDE Limited intebhet b`dak li naqset milli tinduna bih ghal aktar minn 29 sena shah u aktar, u talbet li tipprezentahom, talba li kienet respinta mill-Qorti ghar-ragunijiet li jirrizultaw mill-atti !

Madanakollu, wara li qieset il-parametri tal-kontestazzjoni ghat-talbiet attrici, u wara li sabet illi x-xiehda li ta l-Perit Delia – <u>bosta snin ilu</u> – qatt ma kienet ikkontestata – u dan <u>minn hadd mill-avversarji tal-atturi</u> – il-Qorti mhijiex sejra tqis bhala pregudizzjali ghas-success tal-azzjoni attrici l-assenza tal-kuntratti favur EDE Limited.

Apparti minn dan kollu, tajjeb li jigi senjalat li mhuwiex ostakolu ghal din it-tip ta` azzjoni, li tigi istitwita minn komproprjetarji u mhux mis-sidien kollha ta` l-art in kwistjoni.

Infatti – kif inghad fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta` Frar 2004 fil-kawza **<u>Frank Pace et vs Kummissarju tal-Artijiet</u>** – huwa moghti l-jedd li tressaq l-azzjoni ta` rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma` ohrajn tal-gid rivendikat, ukoll jekk is-sehem taghha huwa wiehed mhux maqsum jew sahansitra mhux maghruf jew definit. U

persuna li ghandha gid flimkien ma` haddiehor ma jidhirx li tehtieg is-sehem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohrajn biex tkun tista` tiftah azzjoni ghar-rivendika, u dan billi m`hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond minghajr titolu u s-sidien l-ohrajn tal-istess fond.

Fl-istess sens kienet id-decizjoni moghtija fl-24 ta` Ottubru 2003 minn din il-Qorti diversament ippreseduta fil-kawza **Mary Rose Aquilina et vs Antonio Piscopo** fejn inghad illi fl-istat tal-komunjoni (jekk tezisti) il-kondomini ghandhom fuq il-haga *jus in toto et in qualibet parte*, u dak id-dritt jolqot il-haga kollha kemm hi u kull parti minnha, b`mod illi kull wiehed mill-komproprjetarji jista` jinghad li ghandu l-proprjeta` fil-haga kollha u f`kull parti minnha. Skont dan il-principju, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu d-dritt li jezercita l-azzjoni rivendikatorja, sahansitra jekk il-kwota tieghu tkun incerta, u jista` jezercitaha minghajr il-konkors tal-komproprjetarji l-ohra ; sahansitra kontra l-volonta` taghhom. (ara wkoll : is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta` Frar 2001 fil-kawza **Diana Gatt et vs Vincent Said)**

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza **Vincent Agius pro et noe vs Mario Borg et** inghad illi mhux mehtieg li l-komproprjetarji kollha jippartecipaw fl-azzjoni rivendikatorja peress illi ma hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond bla titolu u l-komproprjetarji l-ohra.

Ghalhekk ma kienx ta` ostakolu sabiex issir l-azzjoni tal-lum il-fatt li EDE Limited qabel nghalaq il-gbir tal-provi ma gabitx l-ahjar prova tat-titolu ghall-art in disputa.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-argument illi gab il-konvenut Peter Galea illi ladarba ma tressqux il-kuntratti ta` akkwist ta` EDE Limited, allura huwa proprjetarju ta` kwint indiviz.

Dak pretiz minn Peter Galea ma kien bl-ebda mod ippruvat, peress li mill-kostatazzjonijiet li ghamlu l-periti teknici, irrizultaw li dawk il-partijiet uzurpati huma artijiet ta` l-atturi u qatt ma kienu gew akkwistati mill-konvenuti jew mill-awturi fit-titlu taghhom.

F` ghajnejn din il-Qorti, dan l-argument propost ma jregix kif del resto kif rimarkat mill-perit legali addizzjonali fil-kors tal-eskussjoni.

Il-fatt li ma tressqux il-kuntratti ta` akkwist ta` EDE Limited ma jfisser bl-ebda mod li b`hekk dak is-sehem kien jew sar proprjeta` tal-konvenut Peter Galea.

Apparti minn hekk, bl-argument li ghamel Galea ifisser illi ndirettament huwa kien qed jaqbel li r-rimanenti 4/5 indivizi ta` l-art kienu proprjeta` ta` l-atturi ; u b`hekk kien qed jaccetta l-kuntratti ta` akkwist ta` l-atturi l-ohra u ta` l-awtur fit-titolu pretiz minn EDE Limited.

Dan premess, nigu issa ghad-difiza skont l-Art 571 tal-Kap 16.

Stabbilit li l-atturi ppruvaw sal-grad rikjest mil-ligi f`azzjoni ta` din ix-xorta li huma proprjetarji ta` l-art mertu ta` din il-kawza, il-Qorti ghandha tghaddi biex tevalwa l-eccezzjoni mqajjma fis-sens li hija ta` ostakolu ghat-talbiet attrici, id-disposizzjoni tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

<u>L-Art 571 tal-Kap 16</u> ighid :- *"Jekk fit-tlugh ta` bini tigi okkupata b`bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma` dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta` proprjetà ta` min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret."*

Din il-Qorti taghmel taghha l-insenjamenti kollha citati mill-perit legali addizzjonali fir-relazzjoni tieghu.

Per pura sintesi, il-Qorti tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-20 ta` Marzu 2001 fil-kawza **<u>John Abela et noe vs John Cassar</u>** fejn fissret il-hames elementi li ghandhom jigu ppruvati sabiex tinghata tissussisti l-protezzjoni tad-disposizzjoni appena citata u cioe` :-

i. illi x-xoghol in kwistjoni kien xoghol ta` bini ;

ii. illi parti biss u mhux il-bini kollu jkun kostruwit fuq art ta` haddiehor ;

iii. illi tkun giet okkupata parti biss mill-fond attigwu ;

iv. illi dik l-okkupazzjoni tkun saret in buona fede ; u

v. illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-vicin kien jaf u m`ghamilx opposizzjoni ghaliha.

(ara wkoll : Qorti tal-Appell : **Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe** : 9 ta` Frar 2001 ; **Guze Azzopardi vs Francis Baldacchino et** : 25 ta` April 1975 ; **Kaptan Robert Mizzi vs Francesca Debono** : 14 ta` Ottubru 1966)

Il-Qorti trid taghmel car ukoll illi hija ghandha d-diskrezzjoni li tapplika l-art 571 tal-Kap 16 minghajr il-htiega ta` eccezzjoni specifika f`dan is-sens.

Hekk inghad fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fl-10 ta` Novembru 2008 fil-kawza **Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe.**

L-istess kien inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Galea vs Farrugia** li kienet tat fis-16 ta` Settembru 1994 meta dwar l-Art 571 tal-Kap 16 qalet illi :-

Eccezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni shiha l-aktar in omagg tal-prezunta u ppruvata bona fede ta` min bena. Dikjarazzjoni li tista` ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirrizultawlha c-cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b`decizjoni ta` eccezzjoni ad hoc moghtija mill-konvenuti. »

Dan premess, il-Qorti sejra tqis wahda wahda r-rekwiziti ghas-success ta` din id-difiza u tara jekk tapplikax ghal kaz tal-konvenuti.

Tibda bil-posizzjoni li ha l-konvenut Peter Galea.

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti tittratta bini.

Il-pretensjoni attrici hija li l-konvenut Peter Galea bena fuq art ta` l-atturi u okkupa l-istess bil-bini tieghu.

Kif kien imfisser fis-sentenza li nghatat fis-27 ta` Jannar 2003 fil-kawza **<u>Angelo Montebello vs George Mifsud</u>** l-ghan tal-Art 571 tal-Kap 16 huwa dak li jigi evitat li jkun mehtieg li tigi demolita kostruzzjoni u li l-bini ezistenti jigi deformat.

Insibu hekk :-

"Dispost li fil-verita`, jekk akkolt, sid l-art ma jkollux dritt jitlob id-demolizzjoni tal-kostruzzjoni li tkun saret fuq l-art tieghu, u dan biex ukoll ma jigix deformat il-bini hekk kostruwit (Ara "**<u>Alfonso Bezzina -vs- Francesco Borg et</u>**" Prim` Awla, Qorti Civili, 27 ta` Gunju 1964);

Dan in omagg ukoll ghall-principju li tikkonsidra favur l-edilizju norma ta` natura eccezzjonali. Ara decizjonijiet a Vol. XVII P II p 44; Vol. XXXVII P II p 678; Vol. L P II p 283 u "**<u>George Azzopardi -vs- Francis Baldacchino</u>**", Appell Civili, 25 ta` April 1975;

"Jidher li l-fil konduttur f`bosta minn dawn id-decizjonijiet hu dak li jhares b`favur lejn il-konservazzjoni tal-bini. Tabilhaqq dan hu hekk il-kaz anke ope legis fil-kaz ta` possessur ta` mala fede basta dan ma jkunx akkwista l-pussess b`serq jew b`reat iehor. Hawn ukoll permezz ta` l-Artikolu 543 (1) tal-Kodici Civili il-ligi timpedixxi d-demolizzjoni dwar miljoramenti li ma jistghux jitnehhew u taghmel lil veru sid l-istess obbligi lejn dan il-pussessur li ghandu versu l-pussessur ta` bona fidi."

Il-ligi tirrikjedi li mill-konvenuti jkun sar *bini* mhux li jkun ittiehed pussess ta` kwalsiasi natura.

Il-gurisprudenza taghmel riferenza ghal edificcju.

Ghalhekk dak li jrid ikun sar mill-konvenuti fil-parti uzurpata huwa **<u>bini proprju li jaghmel parti ntegrali minn edificcju</u>**.

Irrizulta fil-kaz tal-lum illi l-ilment ta` l-atturi huwa li l-konvenut Galea bena fuq l-art taghhom u ghalhekk, dan ir-rekwizit huwa ppruvat.

Dana qed jinghad fir-rigward tal-parti ta` l-art ta` l-atturi li fuqha sar xi bini mill-konvenut Galea.

Nigu issa ghar-rekwizit illi parti biss minn dak il-bini, u allura mhux il-bini kollu, ikun erett fuq art ta` haddiehor, u li l-art altrui tigi okkupata in parte biss u mhux in toto

Dwar dan ir-rekwizit, huma relevanti s-segwenti kostatazzjonijiet maghmula mill-periti addizzjonali.

Il-periti teknici addizzjonali kkonkludew illi Peter Galea uzurpa arja ta` cirka 372 metri kwadri.

Il-perit legali addizzjonali qies l-kejl ikkalkolat mill-perit tekniku addizzjonali u kkonkluda li l-Art 571 tal-Kap 16 m`ghandux japplika fir-rigward ta` Peter Galea, ghaliex Galea uzurpa cirka 372 metri kwadri ta` art. Ghalhekk b`tali invazjoni, huwa okkupa kwazi l-proprjeta` kollha ta` l-atturi salv ghal rokna zghira li tmiss mal-proprjeta` tal-konvenut Mifsud.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-perit legali addizzjonali.

Taghmel car mill-ewwel illi dan ir-rekwizit jirrikjedi li l-parti okkupata bil-bini ghandha tkun parti biss kostruwita fuq art ta` haddiehor. Fil-kaz illi l-bini kollu jkun gie kostruwit fuq art ta` haddiehor, dan ir-rekwizit ma jistax jigi kkunsidrat bhala sodisfatt.

Meta ghaddiet il-provi mill-gharbiel taghha, il-Qorti sabet illi l-art ta` l-atturi kienet bil-ferm ikbar mill-porzjon li bena fuqha Peter Galea.

Tant dan huwa hekk illi fir-rapport tal-periti teknici addizzjonali, wiehed isib illi apparti l-konvenuti Peter Galea u Carmelo Mifsud, sid il-plot numru 2 uzurpa 172.6 metri kwadri mill-art ta` l-atturi u sid il-plot numru 1 uzurpa 149.7 metri kwadri mill-art ta` l-atturi.

Ghalhekk hareg kjarament illi l-atturi flimkien kellhom plot ferm akbar ta` art u mhux dik il-parti li okkupa illegalment il-konvenut Peter Galea.

Barra minn hekk kien hemm ukoll bicciet ta` l-art ta` l-atturi li ntuzat ghall-formazzjoni tat-triq u ghalhekk dan ikompli jindika kemm l-art ta` l-atturi effettivament kienet ferm ikbar mill-porzjon li bena fuqha Peter Galea.

Jigi rilevat ukoll li lanqas ma rrizulta li Peter Galea bena l-proprjeta` tieghu interament fuq art ta` l-atturi.

Minn ezami tal-konkluzzjonijiet tal-periti teknici, irrizulta illi Peter Galea uzurpa art ta` 372 metri kwadri proprjeta` ta` l-atturi (liema parti tinkludi l-parti stradali) filwaqt li l-binja proprja ta` Peter Galea tammonta ghal cirka 153 metri kwadri.

Mill-banda l-ohra, mill-att ta` akkwist tal-konvenut Peter Galea, irrizulta li dan akkwista art tal-kejl ta` cirka 470 metri kwadri li minnhom 200 metri kwadri huma stradali. (ara Dok PG a fol 24 sa 26 tal-process).

In parentesi, jinghad li l-pjanta annessa ma` l-kuntratt ta` Peter Galea ma kenitx ezebita kif ighid Galea fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu waqt seduta peritali tas-27 ta` Settembru 1989. Hemm kienet ipprezentata pjanta ohra li ma tikkorispondix ghall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-21 ta` Frar 1986 liema pjanta giet imbaghad ezebita mill-konvenut Galea waqt id-domandi maghmula in eskussjoni mill-perit tekniku addizzjonali (fol 726).

Ghaldaqstant jekk l-ammont ta` 372 metri kwadri jitnaqqas mill-kejl li kiseb il-konvenut bil-kuntratt ta` akkwist tieghu, allura jifdal kejl ta` 98 metri kwadri li nbena fuq art proprjeta` ta` Peter Galea.

Din il-Qorti fehmet l-argumentazzjoni tal-perit legali addizzjonali fis-sens illi hemm biss ammont zghir ta` kejl illi ma nbeniex fuq l-art ta` l-atturi.

Madanakollu l-Qorti tqis li ma kienx ikkunsidrat il-fatt illi parti kbira mill-art ma gietx mibnija ghaliex kienet okkupata mit-triq. Infatti, kif fisser

il-perit tekniku addizzjonali, il-binja proprja ta` Peter Galea tammonta ghal 153 metri kwadri. Ghalhekk il-kejl ta` 98 metri kwadri huwa sinjifikattiv u mhux minimu, meta jitqies li parti kbira mill-art giet utilizzata ghall-formazzjoni stradali.

Il-Qorti terga` tinsisti li l-Art 571 tal-Kap 12 jitkellem dwar bini.

Bl-ebda tigbid ta` l-immaginazzjoni, *triq* ma ghandha tinkludi *bini* jew edificcju.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta` Ottubru 2014 fil-kawza **Borg Properties Limited vs Office Technology Limited** inghad illi *bini* ifisser xi haga li ghandha saqaf u hitan.

Ghaldaqstant il-parti ta` l-art li giet utilizzata bhala triq ma tistax tigi meqjusa li hija bini u per tanto ghandha tigi mnaqqsa mill-kejl li allegatament gie okkupat mill-konvenut Peter Galea. Dan ikompli jikkonferma li Peter Galea ma beniex fuq it-toroq li huma proprjeta` ta` l-atturi.

Tenut kont ta` dawn l-osservazzjonijiet, din il-Qorti sejra tiddipartixxi minn dak konkluz mill-perit legali addizzjonali u tqis li dan ir-rekwizit gie sodisfacentement ippruvat.

Nigu issa ghar-rekwizit tal-bona fides.

II-ligi tiddefinixxi l-possessuri ta` bona fidi u ta` mala fidi fl-Art. 531(1) u (2) tal-Kodici Civili.

Tghid illi fl-ewwel kategorija jidhlu l-persuni li ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa jahsbu li l-haga li jippossjedu hi taghhom, mentri fit-tieni klassi ta` possessuri jikkonfiguraw dawk li jew jafu, jew minhabba c-cirkostanzi ghandhom jahsbu li l-haga li jippossjedu hi ta` haddiehor.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza **Oliver Agius noe vs Joseph Gatt** kien spjegat li l-buona

fede tikkonsisti fil-konvinzjoni f` min ikun jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu, b`mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta` haddiehor, izda li jaghmel l-att legittimu u l-prova f`dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b`mod li jekk dan ma jasalx f`dik il-prova, allura ghandha tirbah il-prezunzjoni legali tal-buona fede.

Fil-kaz tal-lum irrizulta li Peter Galea akkwista l-art tieghu skont kuntratt ta` akkwist tal-21 ta` Frar 1986 - atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri. Ghamel posti li gie muri fuq is-sit. Kien Novembru 1987 fejn ircieva protest gudizzjarju minghand l-atturi dwar l-art li fuqha kien qed jibni.

Il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit legali addizzjonali fis-sens li malli Peter Galea rcieva l-protest gudizzjarju minghand l-atturi fit-28 ta` Novembru 1987, dan ma baqax in *buona fede.*

Fil-protest gudizzjarju, kien hemm talba specifika da parti ta` l-atturi sabiex jigu rimossi l-ambjenti li kienu nbnew fuq l-art taghhom jew sabiex isir ftehim ghal hlas ta` kumpens ghall-art okkupata. Minkejja dan il-protest, Peter Galea qaghad – litteralment b`ghajnejh maghluqa – fuq li qallu missier il-kjamat fil-kawza Mallia, ossija li kien ser jintlahaq ftehim ma` l-atturi. U kwindi Galea baqa` ghaddej bix-xogholijiet.

Dak li huwa importanti f`dan l-istadju huwa li jigi stabbilit f`liema stadju kienet waslet il-binja tal-konvenut Galea fiz-zmien meta kien notifikat b`dan il-protest gudizzjarju fl-ahhar ta` Novembru 1987 peress illi ma ngabet l-ebda prova li fiz-zmien precedenti ghan-notifika ta` l-protest gudizzjarju, l-atturi kienu diga` avzaw lil Galea bl-ilment taghhom.

Irrizulta mix-xieda tal-Perit Edwin Delia illi fis-7 ta` Dicembru 1987, kien qieghed jinghata l-konkos fis-saqaf tal-pjan terran. Mix-xhieda ta` Peter Galea moghtija fid-19 ta` Jannar 2017, irrizulta li sa minn meta rcieva l-protest gudizzjarju f`Novembru 1987, il-binja tieghu kienet nofsha lesta peress li kellu l-*basement* u sular wiehed lest. Ghalhekk sa l-ahhar ta` Novembru 1987, irrizulta li Galea kien hammel u skava l-livell tal-*basement,* saqqaf il-livell tal-*basement,* u bena l-pjan terran bit-tqeghid tal-planki fuq is-saqaf sabiex b`hekk kien imiss l-ghoti tal-konkos li skont il-Perit Delia kien qed jinghata f`Dicembru 1987.

Ghal din il-Qorti rrizulta li meta Galea kien notifikat bil-protest gudizzjarju, ix-xoghol fil-binja kien fi stadju avvanzat u mhux fi stadju bikri bhalma gie kkonstatat mill-periti addizzjonali.

Din il-Qorti tqis li ghalkemm ix-xoghol ta` bini kien ghadu mhux kompletat, hafna mill-bini li sar kien proprju necessarju sabiex jigi salvagwardjat il-bini li kien gia` tlesta.

Dik it-tkomplija tal-ghoti tal-konkos sabiex jigi ffurmat il-bejt tal-pjan terran kienet mehtiega sabiex jigi ssalvagwardjat l-istess pjan terran.

Fi kliem il-Qorti ta` l-Appell fid-decizjoni taghha tal-4 ta` Dicembru 1959 fil-kawza fl-ismijiet **Flora Caruana et vs Anthony Casingena et** :

waqt li kien qed jibni, jigi avzat u diffidat li l-art mhix tieghu, u ntant hu jkompli jibni, hu mhux tenut jiddemolixxi u jnehhi dak li ghamel wara d-diffida jekk ix-xogholijiet li ghamel wara d-diffida jkunu fil-kaz partikolari taghhom accessorji ta` dawk li kienu tlestew qabel u kienu utili, jekk mhux mehtiega, ghall-istess konservazzjoni taghhom.

Tenut kont ta` dan kollu, in partikolari l-istat avvanzat ippruvat tal-bini saz-zmien li saret in-notifika lil konvenut Galea tal-protest gudizzjarju, anke dan ir-rekwizit huwa ppruvat.

Nigu issa ghar-rekwizit illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-vicin kien jaf u m`ghamilx opposizzjoni ghaliha

Anke dan ir-rekwizit kien ippruvat.

Jidher li ghalkemm l-atturi jew uhud minnhom kienu jafu bil-bini li kien qed isir, ma saret l-ebda oppozizzjoni ghat-tkomplija tal-bini.

It-trattativi li kienu qed jigu skambjati kienu jirrigwardaw il-valur tal-kumpens li kellu jigi mhallas.

Ma rrizultax li gew ipprezentati mandati ta` inibizzjoni biex titwaqqaf it-tkomplija tal-bini qabel il-prezentata ta` din il-kawza.

Jekk wiehed joqghod fuq ic-citazzjoni isib riferenza ghal *mandat ta` inibizzjoni kontestwalment ma` din il-kawza.*

Eppure xejn ma kien esebit bhal prova ghal 29 sena u aktar !

Tajjeb jinghad illi ghalkemm kien hemm verbal fejn l-atturi nghataw zmien xahar biex jipprezentaw kopja ta` dan il-mandat, peress li nghad illi baqa` ma nstabx fl-arkivji, allura baqa` qatt ma gie ezebit (ara verbal tas-6 ta` Mejju 2009 a fol 139).

Il-konkluzjoni tal-Qorti hija li kienu ppruvati r-rekwiziti kollha rikjesti ghall-applikazzjoni ta` l-Art 571 tal-Kap 16 ghall-kaz tal-lum.

Nigu issa ghall-kwistjoni tal-kejl u relattiva valutazzjoni ta` l-art li ttiehdet minn Peter Galea.

Il-periti teknici addizzjonali waslu ghall-konkluzjoni illi Peter Galea ha art li ma kenitx tieghu fid-daqs ta` cirka 372 metri kwadri b`valur prezenti tas-suq liberu u frank ta` EUR 525,000.

Peter Galea kkontesta dan kollu billi sahaq li kien hemm nuqqasijiet serjissimi fir-rapport tal-perit tekniku addizzjonali.

Kien allegat illi l-perit tekniku addizzjonali utilizza pjanti mhux in atti u li kien obbligat li wara debitai komparazzjoni, johrog pjanta skalata li turi l-firxa tal-allegata invazjoni min-naha tal-konvenut Galea.

Galea kompla jghid illio kienu nzammu seduti minghajr ma kien infurmat u kien sar uzui ta` pjanti ppreparati mis-surveyor li ma gewx mahlufa minnu u lanqas ezebiti.

Ghalhekk sostna li l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku addizzjonali kelhom jigi skartati.

Din il-Qorti ma taqbilx ma` dak li qed jinghad mill-konvenut Galea.

Il-perit tekniku addizzjonali espleta l-inkarigu tieghu bl-ahjar mod possibbli, billi ghamel l-accertamenti necessarji sabiex jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu. Waqt l-eskussjoni, huwa spjega li rrefera ghal pjanti u *scans* li kienu *to scale* izda mbaghad meta pprezenta l-pjanti, dawn ma ghamilhomx *to scale* ghall-pratticita` peress li *to scale* ma kinux jidhlu fuq karta A3.

Da parti tieghu, il-konvenut Galea meta kien moghti twegiba ghad-domandi li kien ghamel lill-perit tekniku, iddezista milli jitlob provvvediment lill-Qorti sabiex jigu ezebiti pjanti *to scale* jew jigi mfisser f`aktar dettal il-metodu utilizzat biex il-perit tekniku addizzjonali wasal ghal konkluzjonijiet tieghu.

Mhuwiex argument fondat meta nghad illi peress li l-ewwel perit tekniku Perit Godwin Drago kkonkluda li kien difficli li jasal ghal kejl u konfini precizi dwar l-art li kienet okkupata, allura dak ghandu jfisser li l-periti teknici addizzjonali kellhom ukoll jikkonkludu li ma setghux jaslu ghal kejl u konfini precizi. Infatti Perit Mario Cassar xehed illi ghamel uzu minn dokumenti pubblici konsistenti fis-*site plans* antiki u ohrajn ricenti, u ghamel superimpozizzjoni digitali, ghodda u mezzi li ma kellux ghad-disposizzjoni tieghu l-Perit Drago.

Il-Qorti tghid ukoll illi lanqas ma hija tal-fehma illi ghandha tisfilza jew ma tikkunsidrax partijiet mir-rapport peritali addizzjonali ghaliex fl-inkarigu taghhom, il-periti addizzjonali allegatament marru oltre l-inkarigu taghhom li, skont il-konvenut Galea, kellu jkun biss dak li jistabilixxu l-entita` tal-invazjoni u xejn aktar. Galea sahaq illi l-atturi u l-kjamati fil-kawza ffissaw wahedhom u ad insaputa tieghu parametri godda li kellhom jirrelataw dwarhom il-periti addizzjonali u dana permezz taz-zewg noti mressqa mill-atturi fit-13 ta` Lulju 2011 u mill-kjamati fil-kawza fil-25 ta` Mejju 2011.

Din il-Qorti assolutament ma taqbilx li fir-relazzjoni taghhom, il-periti teknici addizzjonali ezorbitaw mill-inkarigu moghti lilhom. Skont id-digriet tal-hatra taghhom moghti minn din il-Qorti diversament ippreseduta fit-3 ta` Novembru 2010, dawn gew sempliciment mahtura bhala periti addizzjonali a spejjez provizorjament tal-kjamati fil-kawza. Minn evalwazzjoni tar-rapporti addizzjonali, jidher li dak li gie ezaminat u konkluz kien jaqa` fil-parametri tal-inkarigu.

Saret ukoll kontestazzjoni da parti ta` Peter Galea dwar il-kejl, minhabba li ma saritx distinzjoni bejn l-art stradali u dik fabbrikabbli fil-valutazzjoni tal-art uzurpata. Il-periti teknici addizzjonali ggustifikaw ruhhom billi sostnew li ma saritx tali distinzjoni ghaliex kieku ma kienx hemm il-parti stradali, ma kienx ikun hemm faccata ghal fuq it-triq u ghalhekk l-istess art ma kinitx tkun tista` tigi zviluppata. Waqt l-eskussjoni, inghad kjarament illi teknikament il-porzjoni ta` l-arja tat-triq ma tistax titnaqqas mill-porzjoni uzurpata minn Peter Galea.

Min-naha taghhom, l-aturi jaghmlu l-argument illi l-beneficcju tat-triq haduh il-konvenuti u l-kjamati in kawza minflokhom u ghalhekk ma ghandha ssir ebda distinzjoni bejn l-artijiet li ttiehdu ghall-formazzjoni tat-triq u dik li giet zviluppata.

Din il-Qorti tqis illi l-Art 571 tal-Kap 16 ighid car illi l-art li tigi okkupata u l-bini li jsiru fuqha jistghu jigu ddikjarati ta` propjeta` ta` min bena bl-obbligu li jhallas lis-sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

F`dan l-istadju, ladarba qed tigi trattata l-kwistjoni tal-valur tal-wicc li jkun gie okkupat bil-bini, din il-Qorti tqis li l-firxa ta` l-art li ghandha tigi kkunsidrata ghall-fini ta` kumpens fl-isfond tal-Art 571 ghandha tkun dik l-art li giet okkupata bil-bini. B`hekk ghandha tkun eskluza dik il-parti ta` l-art li ntuzat bhala triq.

Il-perit tekniku addizzjonali kkonkluda li l-konvenut Galea uzurpa 372 metri kwadri mentri bena 153 metri kwadri. Ghalhekk jirrizulta li l-parti stradali kienet tammonta 219 metri kwadri. Ghal fini ta` estensjoni ta` art okkupata mill-konvenut Galea ai fini ta` valutazzjoni, ghandu jigi kkunsidrat il-kejl ta` 153 metri kwadri.

Nigu issa ghall-valutazzjoni.

Din il-Qorti tikkondividi l-gurisprudenza li tghid illi ladarba t-trasferiment isir b`effett tas-sentenza, il-hlas relattiv ghandu jkun il-valur relatat maz-zmien tas-sentenza. Dan huwa in linea ma` dak sostnew l-atturi li nsistew li ghall-iskop tal-kumpens, dan ghandu jigi stmat fil-valur tal-art f`data kemm jista` jkun vicin is-sentenza, filwaqt li ghamlu referenza ghas-sentenzi fil-kawzi : **Carmel Vella vs Victor Sammut et** : PA : 18 ta` Frar 2004 ; **Mario Sammut vs Tarcisio Gatt** : PA : 10 ta` Gunju 2005 ; **Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe** : Appell Superjuri : 10 ta` Novembru 2008 ; u **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** : Appell Superjuri : 30 ta` April 2009.

Taqbel illi l-valur tal-art li giet okkupata bil-bini mill-konvenut Galea ghandu jirrifletti l-valur tal-art meta tigi trasferita lill-istess konvenut, ossija data qrib l-ghoti ta` din is-sentenza.

Skont il-perit tekniku addizzjonali, il-valur prezenti tas-suq liberu u frank ta` 372 metri kwadri jammonta ghal EUR 525,000. Il-valur hekk kif komputat mill-perit tekniku ghall-kejl ta` art ta` 153 metri kwadri jammonta ghal EUR 215,927.42c.

Jigi osservat ukoll illi l-art ta` l-atturi tirrizulta li ghandha cens fuqha.

Infatti mill-kuntratt ezebit bhala Dok A a fol 5 et seq tal-process, jirrizulta li fuq din l-art flimkien ma` art ohra hija soggetta ghal : *cens komplessiv … ta` mija u tmintax-il liri (L 118-8-0) decorribbli millum u pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem ikkalkulat bit-tmien xelini (8) ghal kull qasba kwadra..*

Il-Qorti qieset li l-valuri stabbiliti mill-periti teknici kienu kollha tal-art libera u franka u ma giex mehud in konsiderazzjoni dan ic-cens gravanti fuq l-art. Madanakollu l-Qorti tqis illi ladarba c-cens ma jirrizultax li huwa wiehed revedibbli u huwa wiehed perpetwu, hija mhijiex sejra tnaqqas l-ammont likwidat mill-periti teknici addizzjonali.

Nigu issa ghall-posizzjoni tal-konvenut Carmelo Mifsud fil-kuntest tal-applikazzjoni tal-Art 571 tal-Kap 16.

Ir-rekwizit li l-opera li tkun saret tkun edificcju jinsab ippruvat peress li l-vertenza hija dwar allegazzjoni li l-konvenut Mifsud bena fuq parti mill-propjeta` ta` l-atturi.

Dwar ir-rekwizit li parti biss u mhux il-bini kollu jkun erett fuq art altrui u li l-art altrui tigi okkupata in parte biss u mhux in toto, il-periti teknici addizzjonali kkonkludew li Carmelo Mifsud uzurpa arja superficjali ta` cirka 35.5 metri kwadri. Skont il-perit legali addizzjonali, l-okkupazzjoni da parti ta` Carmelo Mifsud kienet wahda minima u ghalhekk huwa jissodisfa r-rekwizit li parti biss mill-proprjeta` giet mibnija fuq art ta` haddiehor. Barra minn dan, kif kien imfisser aktar kmieni, jidher li l-atturi ghandhom aktar art f`dan it-territorju, u ghalhekk l-art okkupata minn Mifsud ma kinitx tammonta ghal okkupazzjoni in toto ta` l-art kollha tal-atturi.

Ir-rekwizit illi l-okkupazzjoni tkun saret in buona fede jidher illi huwa sodisfatt peress li rrizulta li qabel il-prezentata u notifika ta` l-protest gudizzjarju fil-konfront tieghu, Carmelo Mifsud ma kienx konsapevoli li kien hemm problemi dwar l-estensjoni ta` l-art li fuqha kien qed jibni. Irrizulta ppruvat ukoll li meta huwa rcieva l-protest gudizzjarju, il-binja kienet fi stadju avvanzat hafna jew addirittura kompluta. Tant hu hekk li iben Carmelo Mifsud (illum mejjet) fix-xiehda tieghu sahaq illi l-binja kienet lesta fl-1986 hekk kif jidher mit-tinqixa fl-opramorta tal-binja li ghadha sa llum tidher. Da parti ta` l-atturi, il-Perit Delia sostna li x-xoghol fil-plot kien ukoll fi stadju avvanzat. Ghaldaqstant, fiz-zmien meta rcieva l-protest gudizzjarju, Carmelo Mifsud kien diga` kkompleta jew kwazi kkompleta l-binja tieghu. Ghal din il-Qorti kien in buona fede meta kien qed jibni.

Dwar ir-rekwizit illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-vicin kien jaf u m`ghamilx opposizzjoni ghaliha, jirrizulta wkoll illi qabel sar il-protest gudizzjarju fil-konfront tal-konvenuti, l-atturi kienu jafu bil-kostruzzjoni li kienet ghaddejja, tant li qabel il-prezentata tal-protest gudizzjarju, huma kienu tkellmu mal-kjamat fil-kawza Mallia u missieru dwar dawn l-ilmenti taghhom. Dak iz-zmien il-kostruzzjoni da parti ta` Mifsud kienet fi stadju avvanzat u minkejja dan, qatt ma saret xi oppozizzjoni qabel sar il-protest gudizzjarju sabiex jieqaf ix-xoghol. Ma rrizultax ippruvat illi kienu pprezentati mandati ta` inibizzjoni biex titwaqqaf it-tkomplija tal-bini qabel saret il-kawza. Ghalkemm fic-citazzjoni

hemm riferenza li sar mandat ta` inibizzjoni kontestwalment ma` l-kawza, prova ta` dan baqghet ma ngabet qatt.

Dan premess, il-Qorti tqis illi fil-kaz ta` Carmelo Mifsud, huma sodisfatti r-rekwiziti kollha ghall-applikazzjoni ta` l-Art 571 tal-Kodici Civili.

Nigu issa ghall-kejl u valutazzjoni ta` l-art tal-atturi okkupata minn Carmelo Mifsud.

Il-periti teknici addizzjonali kkonkludew illi Carmelo Mifsud uzurpa arja ta` cirka 35.5 metri kwadri li ghandha valur prezenti tas-suq liberu u frank ta` EUR 150,000.

Sar ilment illi l-kejl ma kienx tajjeb ghaliex il-kejl kellu jkun ta` 21.71 metri kwadri meta mkejjel minn fuq il-hajt tas-sejjieh. Il-35.5 metri kwadri tkejjlu minn fuq il-*contour* tal-blat,mhux minn fuq il-hajt tas-sejjieh.

Din il-Qorti tat opportunita` shiha lill-eredi ta` Carmelo Mifsud sabiex iressqu l-provi taghhom, sahansitra meta l-kawza kienet waslet lejn l-ahhar. Taghmel referenza ghall-provvediment li tat fil-31 ta` Ottubru 2016 fejn tat opportunita` lill-eredi ta` Carmelo Mifsud sabiex iressqu l-provi taghhom, kompriz li jaghmlu kontroezami tax-xhieda li ressqu l-partijiet l-ohra fil-kawza, kif ukoll illi wara li jaghlqu l-provi taghhom, iressqu l-osservazzjonijiet taghhom ta` fatt u ta` dritt ghall-konsiderazzjoni taghha.

Minkejja din l-opportunita`, kull ma ressqu l-konvenuti Mifsud bhala prova dwar l-allegazzjoni ta` zball fil-kejl tal-art li ttiehdet minn Carmelo Mifsud kienet ix-xiehda ta` wiehed minnhom, flimkien ma` kalkoli li nizzel fuq pjanta li giet mis-server tal-MEPA. Ghal din il-Qorti, dan mhux bizzejjed biex iwaqqa` dak li sar mill-periti teknici addizzjonali. Setghu ressqu prova permezz ta` perit *ex parte* jew ta` l-anqas jaghmlu domandi lill-Perit Mario Cassar. Minn dan ma sar propju xejn. Ghal din il-Qorti ghalhekk l-allegazzjoni tal-konvenuti Mifsud hija nsodisfacjenti u ghalhekk sejra tigi skartata.

Daqstant dwar il-kejl.

Dwar il-valutazzjoni, il-konvenuti Mifsud sostnew illi l-valur stmat mill-periti teknici addizzjonali huwa wiehed esagerat meta mqabbel mal-valur moghti lill-art okkupata minn Peter Galea. Kien allegat illi l-valur tal-art okkupata minn Mifsud kienett stmata bil-prezz ta` EUR 4,285 per metru kwadru meta din il-parti ta` art okkupata ma tigix fuq il-faccata u meta huwa fatt li l-plot setghet tinbena xorta minghajr din il-bicca art okkupata. Mill-banda l-ohra, il-parti okkupata mill-konvenut Galea hija kollha fuq il-faccata u tifforma parti mill-istess bicca art u giet stmata EUR 1,411 per metru kwadru.

Irrizulta mir-rapport tal-periti teknici addizzjonali li l-valutazzjoni maghmula kienet ibbazata fost ohrajn fuq il-fatt li l-plot ta` Mifsud (li jgib in-numru 4) ma setax jigi zviluppat minghajr il-faccata fuq Triq Andrew Cunningham. Skont iben Carmelo Mifsud, dan il-plot ma ghandu l-ebda faccata fuq Triq Andrew Cunningham u minghajr il-porzjon uzupat, il-plot xorta wahda seta` jinbena. Din il-Qorti fliet il-pjanti annessi mar-rapport peritali addizzjonali mnejn jirrizulta li kif ikkonferma bil-gurament l-istess Joseph Mifsud, il-proprjeta` ta` missieru Carmelo ma ghandhiex faccata fuq Triq Andrew Cunningham. Minn ezami tal-pjanti annessi, il-Qorti jidhrilha wkoll li verament anke minghajr din il-bicca uzurpata mill-art ta` l-atturi, il-plot tal-konvenut Mifsud seta` jinbena xorta wahda, ghalkemm b`limitazzjonijiet ohra.

Din il-Qorti ma nghatatx provi mill-konvenuti Mifsud dwar kemm ghandu jkun il-valur tal-bicca li ttiehdet minn Carmelo Mifsud tenut kont ta` dawn iz-zewg fatturi teknici li dwarhom ma hadux konjizzjoni l-periti teknici addizzjonali. Minkejja dan in-nuqqas, il-Qorti sejra tadotta l-istess rata li ntuzat fil-kaz tal-art okkupata mill-konvenut Galea, ossija ta` EUR 1411 per metru kwadru.

Ghalhekk, il-valur stmat ghal dik il-porzjon art ghandha tkun dik ta` EUR 50,090.50c u mhux l-ammont ta` EUR 150,000 hekk kif ikkomputat mill-periti teknici addizzjonali.

Fuq nota finali, il-Qorti hadet konjizzjoni tal-fatt li Joseph Mifusd, iben Carmelo Mifsud, allega li l-art mhijiex libera u franka izda hija soggetta ghal cens revedibbli liema cens thallas hekk kif jirrizulta mid-dokument JM 6 fol 845. Dettalji aktar dwar dan l-allegat cens ma nghatawx. Fil-kuntratt ta` akkwist tal-konvenut Mifsud, hemm imnizzel li fuq din l-art akkwistata, jithallas cens annwu u perpetwu ta` Lm 30. Izda ma ngabux provi dwar kif dan ic-cens huwa rivedibbli, ghalkemm mill-ircevuta ezebita a fol 845, jidher

li fis-sena 2016 – 2017 ic-cens dovut ghal plot 4 (li huwa dak mertu ta` din il-kawza) kien awmenta ghal EUR 333.33c mis-somma ta` Lm 30 (ekwivalenti ghal EUR 69.88).

Minkejja dan, il-Qorti ma nghatatx provi dwar jekk tali cens ikoprix biss il-bqija ta` l-art li kienet giet akkwistata minn Mifsud jew jikkomprendix ukoll il-porzjon ta` art li giet okkupata illegalment minn Mifsud. Jista` jkun li dan ic-cens kien jirrigwarda l-art li giet akkwistata minghand il-kjamati fil-kawza bil-parti li giet uzurpata eskluza. Ghalhekk il-Qorti ma hijiex ser tikkunsidra li fuq il-parti uzurpata minn Mifsud kien hemm xi cens stante dan in-nuqqas ta` provi cari u inekwivoci. Sejra ghalhekk tikkunsidra l-valur ta` l-istess art bhala libera u franka. Dan qed jinghad ukoll fl-isfond ta` dak li gie deciz fir-rigward tal-valutazzjoni tal-art uzurpata mill-konvenut Galea u l-fatt li l-art ta` l-atturi rrizulta li kien hemm cens perpetwu gravanti l-istess art.

Nigu issa ghad-danni.

L-atturi jissottometu illi l-perit legali addizzjonali naqas li jiehu konjizzjoni tad-danni sofferti minnhom minhabba n-nuqqas ta` uzu tal-proprjeta` taghhom ghal 28 sena permezz ta` liema uzu, arrikkew ruhhom indebitament il-konvenuti meta ma kellhom ebda titolu fuq din l-istess art.

L-atturi sostnew li fil-kaz tal-konvenut Galea jekk dan jigi ordnat jirritorna l-art uzurpata minnu, dan ser ikun arrikkixxa ruhu ndebitament minn fuq l-art taghhom ; ghalhekk ghalihom ma kienx bizzejjed li Galea jizgombra. Skont l-atturi, il-likwidazzjoni tal-valur tal-art uzurpata ma ghandhiex tissostitwixxi kwalunkwe likwidazzjoni tad-danni sofferti minnhom. Il-konvenut Galea ghanduu jkun obbligat mhux biss jirrimwovi l-kostruzzjoni u jirritorna l-pussess tal-art uzurpata illegalment izda wkoll jhallas id-danni li kkawza lill-atturi. Saret insistenza mill-atturi illi l-likwidazzjoni u hlas ta` danni sofferti mill-atturi ghandhom jigu kkunsidrati indipendentement minn kwalunkwe likwidazzjoni tal-valur tal-art uzurpata mill-konvenuti. Ghaldaqstant l-atturi qed jinsistu li ghandhom jigu likwidati d-danni sofferti minhabba telf ta` uzu tal-istess art proprjeta` taghhom mill-1987 sad-data tas-sentenza.

Dan premess, il-Qorti tqis li dwar it-talba ghad-danni, l-atturi baqghu ma ressqux provi ; lanqas dwar il-quantum. It-talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni kif dedotta fir-raba` u l-hames talba ta` l-atturi hija talba distinta u

mhux sussidjarja jew alternattiva ghat-talbiet precedenti ta` dikjarazzjoni ta` uzurpazzjoni illegali ta` art u rimozzjoni tal-kostruzzjonijiet maghmula fuq l-istess art. Ghal din il-Qorti, huwa sintomatiku li l-art ta` l-atturi kienet destinata ghall-izvilupp u li minhabba din l-invazjoni, l-atturi sfaw minghajr l-uzu ta` din l-art ghal zmien kollu pendenti s-smigh ta` din il-kawza.

Ghalkemm tifhem il-pretensjoni attrici ghal non uso, fl-istess waqt il-Qorti tqis illi ladarba sejra tordna ai termini ta` l-Art 571 tal-Kap 16 sabiex l-atturi jithallsu l-valur prezenti u attwali ta` l-art okkupata bil-bini, fis-somma li sejra tkun erogata diga` hemm inkluzi d-danni sofferti ghal non uso peress illi fil-kaz tal-lum il-Qorti sejra tordna l-hlas mhux abbazi tal-valur tal-art hekk okkupata fiz-zmien meta kienet okkupata, izda abbazi tal-valur tal-art attwali u vicin id-data tas-sentenza ta` llum. Kif jista` jigi notat mill-konkluzjonijiet tal-periti teknici addizzjonali, id-differenza fl-ammonti hija wahda qawwija, u allura ghandha titqies li tikkomprendi l-fattur tan-non uso.

Nigu issa ghall-posizzjoni tal-kjamati fil-kawza.

Peress li l-perit legali addizzjonali applika l-Art 571 tal-Kodici Civili fil-konfront tal-konvenut Carmelo Mifsud biss, huwa kkonkluda li Carmelo Mifsud in solidum mal-kjamati fil-kawza ghandhom ihallsu lill-atturi l-ammont ta` EUR 150,000.

Din il-Qorti giet rinfaccata b`oppozizzjoni dwar tali responsabbilita` *in solidum* mill-kjamati fil-kawza.

Minn naha wahda, il-kjamat in kawza Zammit Cordina jaghmel l-argument illi huwa sar jaf biss b`din il-vertenza meta kien kjamat in kawza fit-12 ta` April 1988. Sostna li huwa qatt ma kien parti minn xi negozjati li saru qabel ma saret din il-kawza. Jishaq illi kienu l-konvenuti Carmelo Mifsud u Peter Galea li effettivament u materjalment uzurpaw l-art tal-atturi. Fil-fatt huwa kien biegh l-art u ghalhekk ma kienx ghadu fil-pozizzjoni li jivverifika jekk bil-bini mtella` mill-konvenuti kienx qieghed juzurpa xi jeddijiet ta` ohrajn. Ighid illi huwa ma kellu ebda kontroll fuq l-agir tal-konvenuti. L-Art 571 japplika biss ghal persuni li attwalment ghamlu l-bini. Kompla jissottometti li huwa ma hux ser jibbenifika minn akkwist shih tal-proprjeta` in kwistjoni u lanqas ma kien qieghed jibbenifika

minn pussess ta` l-art tul dawn l-ahhar 28 sena. Ghalhekk m`ghandux ihallas bl-istess mod bhal haddiehor.

Min-naha tieghu, il-kjamat fil-kawza Mallia ssottometta illi l-Art 571 tal-Kap 16 ghandu jigi applikat ghar-relazzjoni ta` bejn is-sid tal-art okkupata u l-persuni li jkunu okkupaw l-istess art bil-bini. Ladarba, huwa kien biss wiehed mill-persuni li biegh l-art lill-konvenuti li effettivament okkupaw u bnew l-art, allura huwa ma jistax jinzamm responsabbli ghall-hlas skont l-istess disposizzjoni.

Il-Qorti tikkondividi <u>biss in parte</u> l-argument tal-kjamati fil-kawza.

Huwa minnu li l-Art 571 tal-Kodici Civili jirregola r-relazzjoni li tinholoq bejn sid l-art li giet okkupata illegalment u l-persuni li jkunu okkupaw dik l-art. Strettament huma l-persuni li jkunu okkupaw dik l-art ta` l-atturi li ghandhom jaghmlu tajjeb lill-atturi. Madanakollu, kif diga` nghad aktar kmieni f`din id-decizjoni, il-Qorti ghandha quddiemha talba petitorja mill-atturi sabiex tigi rivendikata l-art taghhom billi jigu rimossi l-kostruzzjonijiet li saru mill-konvenuti (talba li kif diga` nghad sejra tigi michuda billi sejra tapplika l-Art 571 tal-Kodici Civili) flimkien ma` talba distinta ghal hlas ta` danni sofferti mill-atturi minhabba non-uso tal-art.

Kienu l-kjamati fil-kawza li bieghu l-art lill-konvenuti u urew lill-konvenuti l-konfini taghha. Jirrizulta li dak li gara meta sar l-izvilupp tal-art, kien dovut ghal nuqqasijiet tal-kjamati fil-kawza. Tant hu hekk li l-kjamat fil-kawza Mallia, rapprezentat hafna drabi minn missieru, kien ghamel tentattivi biex jirrimedja. Il-Qorti tqis li l-kjamati fil-kawza ghandhom ukoll jigu dikjarati responsabbli flimkien mal-konvenuti ghall-hlas ta` danni sofferti mill-atturi minhabba l-okkupazzjoni illegali tal-konvenuti. Ladarba d-danni huma komprizi fil-valur tal-kumpens ghal wicc l-art okkupata bil-bini, il-Qorti jonqosha biss li tistabilixxi l-grad ta` responsabbilita` ghall-hlas illi ghandhom il-kjamati fil-kawza. Dan qed jinghad ghaliex il-Qorti mhijiex tal-fehma illi l-kjamati fil-kawza ghandhom jerfghu responsabbilita` *in solidum* mal-konvenuti peress li fl-ahhar mill-ahhar, minkejja din il-pendenza u l-ordni li ser tinghata ghal hlas lill-atturi, xorta wahda l-konvenuti ser jispiccaw b`titolu ta` proprjeta`, kuntrarjament ghall-kjamati fil-kawza, li ha jispiccaw biss b`anqas flus fi bwiethom.

Din il-Qorti tqis li din il-kawza twalet hafna u bla bzonn minhabba li kienu dejjem ghaddejjin diskussjonijiet dwar il-valur li kellu jigi mhallsa lill-atturi. Kienu varji tentattivi li sehhew sabiex jintlahaq ftehim. Madanakollu ftehim baqa` ma ntlahaq qatt bil-konsegwenza li l-konvenuti huma rinfaccjati b`valur ta` l-art oghla mill-valur ta` l-art hekk kif kien stmat fi snin precedenti. Dan huwa wiehed mill-fatturi li sejjer jittiehed in konsiderazzjoni mill-Qorti meta tigi ghall-apporzjonament tal-hlas li ghandu jinghata lill-atturi.

Il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-kjamat fil-kawza Zammit Cordina ma kienx involut fid-diskussjonijiet **precedenti** ghall-prezentata ta` din il-kawza. Jidher li dak li kien qed jiehu hsieb dawn id-diskussjonijiet u negozjati ghal transazzjoni kien dejjem Mallia li kien jagixxi jew direttament hu jew tramite l-assistenza ta` missieru. Kien Mallia wkoll li dejjem serrah mohh il-konvenut Galea biex ikompli ghaddej bix-xogholijiet ghaliex kien ser jirrimedja kollox hu.

Din il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-art kollha akkwistata mill-konvenuti fis-sena 1986/1987 kienet giet mibjugha lilhom ghal prezz ta` Lm 2000 rispettivament (ara l-prezz indikat fil-kuntratt ta` akkwist tal-konvenut Galea ezebit a fol 24 sa 26 tal-process u fil-kuntratt ta` akkwist tal-konvenut Mifsud ezebit a fol 27 sa 29). Il-valur moghti mill-perit tekniku ghall-parti li ttiehdet mill-konvenut Galea fil-kejl ta` 372 metri kwadri (li tinkludi l-parti stradali) fis-snin 1986/1987 hija ta` EUR 35,000. Ghalhekk, l-estensjoni ta` l-art mibnija fil-kejl ta` 153 metri kwadri (eskluza l-parti mibnija) skont il-kalkoli tal-perit tekniku addizzjonali kienet tiswa EUR 14,356.57c fis-sena 1986/1987. Il-valur stmat ghall-parti li ttiehdeta mill-konvenut Mifsud fis-sena 1986/1987 kienet tammonta ghal EUR 10,000.

Fl-isfond ta` dan kollu, din il-Qorti sejra tordna li l-ammont likwidat bhala hlas dovut lill-atturi, liema hlas ikopri kemm dak dovut ai termini ta` l-Art 571 tal-Kap 16, kif ukoll dak dovut bhala danni sofferti mill-atturi ghal non uso ta` l-art, ghandu jithallas in kwantu ghal 60% mill-konvenuti, in kwantu ghal 25% mill-kjamat fil-kawza Mallia, u in kwantu ghal 15% mill-kjamat fil-kawza Zammit Cordina.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet tal-atturi, dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u dwar l-eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza, billi qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel talba.

Tichad it-tieni u t-tielet talbiet.

Konsegwenzjalment ghall-ewwel talba, kif ukoll riferibbilment ghat-talbiet l-ohra, bl-applikazzjoni tal-Art 571 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, tiddikjara illi l-konvenut Peter Galea akkwista dik il-parti tal-art tal-atturi fejn okkupa u bena l-binja tieghu, ossija dik il-porzjon tal-parti mmarkata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok MP5 annessa mar-rapport tal-perit addizzjonali tekniku Perit Mario Cassar tal-kejl ta` mija u tlieta u hamsin metri kwadri (153 m.k) b`dan illi tiddikjara illi l-kumpens skont l-istess disposizzjoni tal-ligi ghandu jkun ta` mitejn u hmistax-il elf, disa` mija u sebgha u ghoxrin Ewro u tnejn u erbghin centezmi (EUR 215,927.42c).

Tordna illi dan l-ammont ta` mitejn u hmistax-il elf, disa` mija u sebgha u ghoxrin Ewro u tnejn u erbghin centezmi (EUR 215,927.42c) ghandu jithallas lill-atturi in kwantu ghal sittin fil-mija (60%) mill-konvenut Peter Galea fl-ammont ta` mija disgha u ghoxrin elf hames mija sitta u hamsin Ewro hamsa u erbghin centezmi (EUR 129,556.45), in kwantu ghal hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) mill-kjamat fil-kawza Mario Mallia fl-ammont ta` tlieta u hamsin elf disa` mija wiehed u tmenin Ewro hamsa u tmenin centezmi (EUR 53,981.85) u in kwantu ghal hmistax fil-mija (15%) mill-kjamat fil-kawza Anthony Zammit Cordina fl-ammont ta` tnejn u tletin elf tliet mija disgha u tmenin Ewro hdax-il centezmi (EUR 32,389.11), bl-imghax legali b`effett mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Tiddikjara illi d-danni konsegwenzjali kkagunati lill-atturi bl-uzurpazzjoni ta` art taghhom mill-konvenut Peter Galea huma diga` komprizi fl-ammont ta` kumpens ta` mitejn u hmistax-il elf, disa` mija u sebgha u ghoxrin Ewro, u tnejn u erbghin centezmi (EUR 215,927.42c).

Konsegwenzjalment ukoll ghall-ewwel talba, u riferibbilment ghat-talbiet l-ohra, bl-applikazzjoni tal-Art 571 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta, tiddikjara illi l-konvenut Carmelo Mifsud akkwista dik il-parti mmarkata bil-lewn roza fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok MP5 annessa mar-rapport tal-perit addizzjonali tekniku Perit Mario Cassar tal-kejl ta` hamsa u tletin punt hamsa metri kwadri (35.5 m.k.) u tiddikjara illi l-kumpens skont l-istess disposizzjoni tal-ligi ghandu jkun ta` hamsin elf u disghin Ewro u hamsin centezmi (EUR 50,090.50c).

Tordna illi dan l-ammont ta` hamsin elf u disghin Ewro u hamsin centezmi (EUR 50,090.50c) ghandu jithallas lill-atturi in kwantu ghal sittin fil-mija (60%) mill-konvenuti George Mifsud, Joseph Mifsud u Maryanne Micallef fl-ammont ta` tletin elf erbgha u hamsin Ewro tletin centezmi (EUR 30,054.30), in kwantu ghal hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) mill-kjamat fil-kawza Mario Mallia fl-ammont ta` tnax-il elf hames mija tnejn u ghoxrin Ewro tnejn u sittin centezmu (EUR 12,522.62) u in kwantu ghal hmistax fil-mija (15%) mill-kjamat fil-kawza Anthony Zammit Cordina fl-ammont ta` sebat elef hames mija u tlettax-il Ewro sebgha u hamsin centezmi (EUR 7,513.57) bl-imghax legali b`effett mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Tiddikjara illi d-danni konsegwenzjali kkagunati lill-atturi bl-uzurpazzjoni ta` art taghhom mill-konvenut Carmelo Mifsud huma diga` komprizi fl-ammont ta` hamsin elf u disghin Ewro u hamsin centezmi (EUR 50,090.50c)

Tordna illi l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal tletin fil-mija (30%) mill-konvenut Peter Galea, in kwantu ghal tletin fil-mija (30%) mill-konvenuti George Mifsud, Joseph Mifsud u Maryanne Micallef, in kwantu ghal hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) mill-kjamat fil-kawza Mario Mallia u in kwantu ghal

hmistax fil-mija (15%) mill-kjamat fil-kawza Anthony Zammit Cordina.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Deputat Registratur