QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 11

Rikors numru 138/07/1 PC

Sammy u Mariliana konjuġi Rapa

v.

Emidio Azzopardi

1. B'din is-sentenza ser jiġi deċiż l-appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fis-27 ta' Mejju 2016 dwar talba għal kumpens talli l-konvenut allegatament bena fuq parti mill-art proprjeta` tal-atturi.

2. Il-kawża nbdiet permezz ta' rikors maħluf ippreżentat fl-14 ta' Diċembru 2007 permezz ta' liema l-atturi ppremettew u talbu s-segwenti:

'1. Illi l-esponenti Sammy u Mariliana konjuġi Rapa huma proprjetarji ta' biċċa raba' magħrufa bħala 'Tal-Belliegħa' sive 'Ta' Viani' kontrada ta' San Anard fil-limiti tar-Rabat, Għawdex liema raba' ġiet akkwistata permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Jospeh Spiteri datat 21 ta' Mejju 1980 anness u mmarkat bħala Dok A u tidher delineatat aħjar fil-pjanta hawn anness u mmarkata bħala Dok B;

2. Illi l-intimat Emidio Azzopardi huwa proprejatrju ta' biċċa art oħra illi tmiss mal-imsemmija proprjeta' tal-esponenti mill-Majjistral;

3. Illi meta riċentament l-intimat Emidio Azzopardi bena fuq l-art proprjeta' tiegħu huwa daħal fuq l-art tal-esponenti u bena fuq parti minnha mingħajr kunsens tal-esponenti u dan kif jirriżulta mir-rapport magħmul mill-Perit Joseph Dimech li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok C;

4. Illi l-intimat għalkemm interpellat diversi drabi fosthom permezz ta' ittra interpellatorja datata 16 t'Awwissu 2007 u b'ittra uffiċċjali numru 875/2007 datata 13 ta' Novembru 2007 sabiex jersaq għal-likwidazzjoni tal-ammont dovut minħabba din l-użurpazzjoni ta' art proprjeta' tar-rikorrenti, l-intimat baqa' inadempjenti.

Jgħid għalhekk l-istess konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut Emidio Azzopardi użurpa parti mill-art proprjeta tar-rikorrenti konjuġi Rapa, magħrufa bħala 'Ta' Viani', fil-limiti tar-Rabat, Għawdex;

2. Tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti konjuġi Rapa, bħala kumpens għal din l-użurpazzjoni ta' art u dan jekk hemm bżonn billi taħtar Perit Tekniku;

3. Tordna lill-konvenut Emidio Azzopardi jħallas dan l-ammont kif likwidat minn din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Il-konvenut huwa mħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġi nġunt.'

3. Il-konvenut bil-ġurament tiegħu wieġeb:

'1. Illi l-esponenti jifhem illi din il-kawża kif intentata mill-atturi hija actio rivendicatoria. Illi bħala tali din il-kawża hija totalment inġustifikata, u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom;

2. Illi mhux minnu illi r-rikorrenti huma, jew kienu xi darba, proprejtarji tal-porzjon art ta' madwar tletin metri kwadri (30m.k.) illi huma qegħdin jippruvaw jirrivendikaw mingħand l-esponenti;

3. Illi din l-art għall-kuntrarju, tifforma parti mill-art illi tinsab fil-pussess legali u leġittimu tal-esponenti;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.'

4. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju 2016 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ddeċidiet:

'1. Tiddikjara illi l-konvenut Emidio Azzopadi użurpa parti mill-proprjeta' tal-atturi konjuġi Rapa, magħrufa bħala "ta' Viani" fil-limiti tar-Rabat, Għawdex, bil-mod indikat fir-rapport ulterjuri tal-periti addizzjonali minnhom ippreżentat fil-21 ta' April 2014

2. Tillikwida l-ammont dovut lill-atturi konjuġi Rapa, bħala kumpens għal din l-użurpazzjoni ta' art fis-somma ta' tlieta u tletin elf u ħames mitt Euro (€33,500); u

3. Tordna lill-konvenut Emidio Azzopardi jħallas dan l-ammont lill-atturi konjuġi Rapa.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.'

5. Permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fis-16 ta' Ġunju 2016, il-konvenut talab ir-<u>riforma</u> ta' din is-sentenza sabiex din il-Qorti:

'1. Tiddikjara li l-art okkupata minnu minn dik tal-atturi u li dwarha qegħda ssir din il-kawża hija dik ta' 35.6 metri kwadri, u mhux xi kejl akbar;[1]

2. f'kull każ tagħti l-opportunità lill-esponenti li fi żmien qasir u perentorju wara li l-inja medjana bejn l-art okkupata minnu minn tal-atturi u l-proprjetà tiegħu, jneħħi l-kostruzzjonijiet tiegħu minn fuq dik l-art, u jirrestitwiha lill-atturi; u jkun biss fl-eventwalità li huwa jonqos milli

[1] Il-Qorti tifhem li l-kejl ta' 35.6metri kwadri huwa żball tipografiku. Jekk l-appellant jikkontendi li t-talbiet attriċi kienu marbuta mar-relazzjoni tal-perit Dimech, il-kejl huwa dak ta' 30.6 metri kwadri.

jottempora ruħu f'dak il-perjodu li huwa jkun tenut iħallas il-valur stabbilit għall-art okkupata minnu;

3. tvarja l-kap tal-ispejjeż tal-Prim' Istanza b'mod li jidrilha li iktar jagħmel għaċ-ċirkustanzi partikolari ta' dan il-każ.'

6. L-appellati wieġbu li:

i. fil-kuntest tal-fatt illi l-appellant illum aċċetta li użurpa l-art tagħhom, fatt li kien ikkontesta b'mod emfatiku fil-prim'istanza, it-talba għall-varjazzjoni tal-kap tal-ispejjeż hija nġustifikata;

ii. bl-appell tiegħu, l-appellant qiegħed ibiddel drastikament id-difiża tiegħu stante li fil-prim'istanza qatt ma għamel kontro-talba jew eċċepixxa li għandu jiġi konċess lilu jirritornalhom l-art minnu użurpata minflok iħallashom tagħha;

iii. m'huwiex konsentit illi l-konvenut appellant iressaq talbiet ġodda permezz tal-appell tiegħu; u li

iv. l-appell tal-konvenut huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u jimmerita li jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrih.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

7. Effettivament, f'dan l-istadju l-konvenut appellant m'għadux jikkontesta l-fatt illi huwa okkupa parti minn art proprjeta` tal-atturi. Jilmenta iżda illi:

i. permezz tas-sentenza appellata l-atturi qed jottjenu aktar minn dak mitlub minnhom fir-rikors ġuramentat;

ii. dwar effett mogħti lill-verbal tas-seduta tat-12 ta' Ġunju 2014; u

iii. dwar il-fatt li ġie obbligat li jakkwista l-art li huwa okkupa mill-proprjeta` tal-atturi, minflok ingħata l-fakolta` li jneħħi l-kostruzzjonijiet li huwa għamel f'dik l-art u jirritornaha lura lill-atturi.

Il-Fatti.

8. Hekk kif jirriżulta mis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti nkarigat lill-perit Valerio Schembri[2] b'relazzjoni preżentata fl-1 ta' Novembru 2010[3] fejn ikkonkluda illi l-bini tal-konvenut użurpa ċirka 35.6 metri kwadri mill-art in kwistjoni proprjeta` tar-rikorrenti li fl-opinjoni tiegħu għandha l-valur ta' €16,500. In vista ta' dan, l-appellant talab il-ħatra ta' periti perizjuri u l-Qorti nnominat lill-Dr. Joshua Grech, l-AIC Alan Saliba u l-AIC John Rizzo Naudi.[4] Dawn irrelataw[5] illi l-konvenut użurpa biċċa art proprjeta` tal-atturi bil-kejl ta' 28 metri kwadri bil-valur ta' €14,000. Matul l-eskussjoni tagħhom irriżulta iżda li ma kinux ikkonsidraw il-pjanta a fol.

[2] Fol. 18.
[3] Fol. 47 *et seq*.
[4] Fol. 130 *et seq*.
[5] Fol. 165 *et seq*.

85 tal-proċess. Fuq talba tal-atturi, fil-5 ta' Marzu 2014 il-Qorti awtorizzathom sabiex jikkonsidraw id-dokument.[6] Fil-21 ta' April 2014 ippreżentaw rapport ieħor u kkonkludew illi l-konvenut qed jużurpa biċċa art proprjeta` tal-atturi bil-kejl ta' 67 metri kwadri fil-valur ta' €33,500.

9. Fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2014[7] '*id-difensuri tal-partijiet qablu li l-linja diviżorja hija dik stabbilita mill-periti addizzjonali'* u '*Dr Carmelo Galea informa l-qorti li l-konvenut qed jirriżerva li jneħħi l-kostruzzjonijiet kollha li saru li b'xi mod jokkupa l-proprjeta` ta' l-attur wara li l-periti tekniċi jimmarkaw fuq il-post il-linja medjana korretta.* Għalhekk il-Qorti ordnat lill-periti addizzjonali '*sabiex jaċċedu fuq il-post fi żmien xahar ... sabiex jimmarkaw marki indelibbli l-linja diviżorja kif stabbilita minnhom.'*

10. Fis-16 ta' Ottubru 2014 l-appellant ippreżenta rikors fejn ippremetta illi '*wara li kellu okkażjoni li jeżamina r-rapport tal-periti perizjuri fid-dettall irriżultawlu inkonsistenzi gravi u serjissimi'.* Irrimarka illi: (i) il-konklużjoni tal-periti perizjuri hija *ultra petita* għaliex il-kejl minnhom stabbilit (67 m.k.) huwa ferm akbar mill-kejl indikat fit-talba attriċi (30.5 m.k.); (ii) il-periti żbaljatament assumew li l-pjanta annessa mal-kuntratt hija *survey*; (iii) filwaqt li *survey* li sar mill-perit Valerio Schembri ma ġiex kontestat, jekk issir superimpożizzjoni tiegħu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, tirriżulta diskrepanza fl-angolu bejn iż-żewġ

[6] Fol. 200 – 201.
[7] Fol. 216.

ħitan li jiċċirkondaw l-art tal-atturi appellati; (iv) l-*archive map* li tinsab fid-*database* tal-MEPA, ibbażata fuq *survey sheet* li saret fl-1968, taqbel '*kważi perfettament'* mas-*survey* tal-perit Schembri iżda li hemm diskrepanzi ta' kejl meta kkomparata mal-pjanta annessa mal-kuntratt u l-kejl li fuqu mxew il-periti perizjuri; u (v) l-periti njoraw is-sies li jifforma d-delimitazzjoni bejn l-art tal-atturi u dik tal-konvenut. Talab għalhekk illi filwaqt li l-kontenut tar-rikors tiegħu jinġieb a konjizzjoni tal-periti perizjuri, dawn jiġu ordnati jirrediġu rapport ieħor fejn jikkonsidraw il-punti minnu sollevati wara li jwettqu *survey* għall-art kollha tal-atturi u jagħtu l-opportunita` lill-partijiet jagħmlu l-kummenti u sottomissjonijiet tagħhom.

11. Wara li l-Qorti tal-ewwel grad tat lill-partijiet l-opportunita` jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward tal-kwistjonijiet sollevati mill-konvenut, b'diġriet mogħti fl-20 ta' Marzu 2015[8] ċaħdet it-talbiet tiegħu b'dan li jkollu l-opportunita` li jerġa' jressaq lill-periti addizzjonali in eskussjoni sabiex isiru kwalsiasi kjarifiki li jista' jkun hemm bżonn.

12. Il-periti perizjuri reġgħu xehdu fl-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2015[9] u sostanzjalment ikkonfermaw il-konklużjonijiet tagħhom. Fuq domandi li sarulu mill-konvenut, il-perit Saliba eskluda li jidhru sisien fl-*aerial photos.* Saħaq li minn kif jaqa' d-dell f'dawk ir-ritratti, dawk li l-konvenut jirreferi

---

[8] Fol. 257 et seq.
[9] Fol. 275 et seq.

għalihom bħala sisien huma fil-fatt ħitan li llum m'għadhomx hemm u allura l-pjanta ma tistax tintrabat mas-sisien preżenti għaliex il-ħajt li jidher fl-*aerial photos* mhux neċessarjament kien mibni fuq is-sies.[10] Il-pjanta trid tintrabat iżda mal-ħitan preżenti kif fil-fatt sar minnhom kif ukoll mill-perit Valerio Schembri u mill-perit Dimech. L-uniku differenza bejn dawk il-perizji u dik tal-periti addizzjonali hija li dawn tal-aħħar, minflok ġibdu linja dritta kif għamlu l-perit Dimech u l-perit Schembri, segwew il-kurvatura li tidher fuq il-pjanta/*survey* annessa mal-kuntratt eżebit a fol. 85.

L-Ewwel Aggravju.

13. L-appellant isostni illi l-ewwel Qorti ma esprimietx ruħha fuq il-kwistjoni jekk bil-konklużjonijiet tagħhom il-periti ġudizzjarji kisrux il-prinċipju *ultra petita* iżda kkonċentrat fuq il-kiwstjoni li huwa kien marbut bil-verbal tat-12 ta' Ġunju 2014. Jilmenta illi l-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti kienu skorretti u li f'kull każ '*sempliċi verbal'* ma jista' qatt ikollu l-effett li jiżnatura l-kawża b'mod u manjiera li jingħata lill-atturi aktar minn dak li talbu.

14. Il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-ewwel grad kienu s-segwenti:

> *'Fin-Nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tal-5 ta' April 2016 il-konvenut reġa' rrefera għall-kwistjoni tal-ultra petita, u dana minħabba l-fatt li*

[10] Fol. 295 – 298.

jikkontendi illi fir-Rikors Ġuramentat tagħhom l-atturi bbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq rapport li kien għamel il-perit Dimech li kien stabilixxa użurpazzjoni ta' 30.6m.k. stmata tal-valur ta' Lm6550, u ċioe' ferm inqas minn dak stabilit mill-periti addizzjonali fir-rapport ulterjuri tagħhom. Għalhekk jikkontendi li l-atturi ma setgħux issa jingħataw iżjed minn dak li kienu talbu fir-Rikors Ġuramentat tagħhom.

L-atturi pero' jikkontendu li fit-talbiet li għamlu fir-Rikors Ġuramentat tagħhom ma jsemmu ebda kejl speċifiku li ġie użurpat u lanqas is-somma pretiża minnhom. Infatti jħallu f'idejn il-Qorti biex tiddetermina hi, bl-għajnuna ta' perit tekniku, kemm fil-fatt kien ġie użurpat u l-kumpens li kellu jiġi likwidat. Isostnu li r-rapport tal-perit ex parte tagħhom sar biex jissostanzja l-allegazzjonijiet tagħhom u kellu jagħti biss indikazzjoni ta' dak pretiż minnhom. Il-perit legali Dottor Joshua Grech kien tal-istess opinjoni, kif taħsibha wkoll din il-Qorti. Fi kwalunkwe każ, pero', taqbel mal-atturi li l-verbal tal-partijiet tat-12 ta' Ġunju 2014 jikkostitwixxi kważi-kuntratt, u għalhekk illum jorbothom, b'tali mod li l-konvenut, wara dak il-verbal, għandu jitqies li rrinunzja għal kwalunkwe oġġezzjoni li seta' altrimenti jqajjem fis-sens li dak mogħti mill-periti addizzjonali jikkostitwxxi ultra petita.'

15. Isegwi għalhekk illi l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti dwar il-verbal tat-12 ta' Ġunju 2014 kienet waħda sussidjarja għall-fatt li hija qablet mal-atturi, u kif ukoll mal-perit legali, <u>dwar il-fatt li fit-talbiet attriċi ma jissemma l-ebda kejl speċifiku</u> u hekk hu.

16. M'hemmx dubju li l-Qorti hija marbuta bit-talbiet li l-attur jagħmel fir-rikors ġuramentat:

"Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f'kawza l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva 'ex officio'. Ara "Cacciattolo utrinque", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976."[11]

[11] *Raymond u Sharon konjugi Borg vs Hal Mann Limited*, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru 2003.

17. Il-ġurisprudenza tgħallem ukoll illi:

> *"hemm l-extra petita jew ultra petita meta tigi sostitwita ghall-azzjoni jew ghad-domanda avanzata mill-attur azzjoni jew domanda ohra li minnu ma gietx proposta, jew meta d-decizjoni tmur aktar 'l hemm mid-domanda jew azzjoni avanzata" ("Professur Joseph Galea nomine -vs- Dr. Antonio Bonnici M.D. et", Appell Civili, 6 ta' Novembru 1961."*[12]

18. F'dan il-każ l-atturi talbu lill-Qorti sabiex: (i) tiddikjara li l-konvenut użurpa parti mill-art tagħhom magħrufa 'Ta' Viani' fil-limiti tar-Rabat Għawdex; (ii) tillikwida l-ammont dovut lilhom mill-konvenut għal tali użurpazzjoni; u (iii) tordna lill-konvenut iħallashom is-somma hekk likwidata. La ssemma kejl u lanqas valuri oħra.

19. Verament li fil-premessi tar-rikors ġuramentat jissemma r-rapport tal-perit Joseph Dimech, mehmuż mal-istess att, u li fih ikkonkluda li l-konvenut kien okkupa 30.6 metri kwadri tal-proprjeta` tal-atturi. Madankollu, fit-talbiet tar-rikors ġuramentat l-atturi ma llimitawx it-talba għal xi kejl partikolari.

20. Għalhekk tiċħad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju.

[12] *Pirella Supermarkets Limited vs SISA Malta Limited*, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-6 ta' Ġunju 2008.

21. Permezz tat-<u>tieni aggravju</u> l-appellant isostni illi l-prinċipju surriferit huwa inderogabbli b'dan illi, irrispettivament minn kwalsiasi interpretazzjoni li tista' tingħata lill-verbal tat-12 ta' Ġunju 2014, l-atturi ma jistgħu qatt jiġu akkordati aktar minn dak minnhom mitlub. F'kull każ isostni li huwa qatt ma rrinunzja għad-dritt tiegħu illi l-atturi ma jieħdux aktar minn dak li talbu u li l-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel Qorti lill-verbal tat-12 ta' Ġunju 2014 hija skorretta.

22. Minħabba r-raġunament li sar b'referenza għall-ewwel aggravju, dan l-ilment hu bla bażi.

23. Inoltre l-Qorti żżid li l-ilment kien ukoll sar fir-rikors li l-konvenut ippreżenta fis-16 ta' Ottubru 2014 li bih talab li l-periti jagħmlu *survey* tal-art tal-atturi. Talba miċħuda b'digriet tal-20 ta' Marzu 2015 [13] u minn liema provvediment ma sarx appell.

24. F'kull każ, l-ilment in kwistjoni huwa bla bażi.

25. Fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2014[14] '<u>*id-difensuri tal-partijiet qablu li l-linja diviżorja hija dik stabbilita mill-periti addizzjonali'*</u> u '*Dr Carmelo Galea informa l-qorti li l-konvenut qed jirriżerva li jneħħi l-kostruzzjonijiet*

[13] Ara l-fatti 'l fuq elenkati.
[14] Fol. 216.

kollha li saru li b'xi mod jokkupa l-proprjeta` ta' l-attur wara li l-periti tekniċi jimmarkaw fuq il-post il-linja medjana korretta.'

26. B'dak il-verbal il-konvenut ġie li rrikonoxxa li l-art proprjeta` tal-atturi li okkupa effettivament tmur oltre dik stabbilita fir-rapport tal-perit Joe P. Dimech u l-perit Valerio Schembri. Il-legali tal-konvenut kien preżenti għall-udjenza tal-5 ta' Marzu 2014 meta l-Qorti tal-ewwel grad ordnat lill-periti addizzjonali sabiex jieħdu konjizzjoni tal-pjanta a fol. 85 u sabiex, wara li jieħdu l-kejl meħtieġ, jerġgħu jirrelataw jekk għandhomx ivarjaw jew le r-rapport tagħhom.[15] Il-periti addizzjonali ppreżentaw ir-rapport fil-21 ta' April 2014[16] u fit-2 ta' Ġunju 2014[17] il-perit Alan Saliba bagħat email b'kopja tar-rapport. Fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2014 sar il-verbal li bih id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li, *"..... jaqblu li l-linja diviżorja hija dik stabbilita mill-periti addizzjonali"*.[18] Dakinhar il-konvenut ma talabx iktar żmien sabiex jikkonsidra r-rapport. Għalhekk, il-fatt: (i) illi bejn id-data tal-email tal-perit Saliba u s-seduta tat-12 ta' Ġunju 2014 għaddew biss għaxart ijiem; (ii) illi r-rapport addizzjonali ma kienx għadu ġie maħluf mill-periti perizjuri; kif ukoll (iii) il-fatt illi r-rapport addizzjonali ma kienx ġie notifikat lill-avukati tal-partijiet uffiċjalment, hu rrilevanti fid-dawl ta' dak li jirriżulta mill-proċess. Id-dikjarazzjoni li saret fis-seduta tat-

---

[15] Fol. 200 – 201.
[16] Fol. 202 *et seq*.
[17] Għalkemm hemm żball fis-sentenza appellata in kwantu ġie ndikat li l-kopja tar-rapport ulterjuri ntbgħat lill-avukati tal-partijiet fit-2 ta' Frar 2015, mid-dokument a fol. 252 jirriżulta l-perit Saliba bagħat l-imsemmija email fit-2 ta' Ġunju 2014.
[18] Fol. 216.

12 ta' Ġunju 2014 tagħti lill-qorti x'tifhem li l-partijiet kienu qraw ir-rapport tal-periti addizzjonali. Dan apparti li ma saru l-ebda argumenti li b'xi mod jistgħu jikkonvinċu lil din il-Qorti li l-opinjoni tal-periti addizzjonali hi manifestament żbaljata u għandha tiġi skartata.

27. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

It-Tielet Aggravju.

28. Permezz tat-tielet aggravju l-appellant jilmenta li għalkemm l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili jagħtih id-dritt li jakkwista l-art li okkupa billi jħallas il-valur, m'għandux obbligu. Isostni li l-istess art, li tinsab barra ż-żona ta' żvilupp u mijiet ta' piedi 'l bogħod mill-proprjeta` tal-atturi, ġiet sopravalutata mill-periti addizzjonali u fiċ-ċirkostanzi jagħżel li jneħħi kompletament il-bini tiegħu u jirritorna l-art in kwistjoni lill-atturi.

29. L-Artikolu 571 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

> *'571. Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.*

30. Għalkemm jirriżulta li fil-verbal tat-12 ta' Ġunju 2014 l-appellant irriżerva li jneħħi l-kostruzzjoni li saret fuq il-proprjeta` tal-atturi wara li l-

periti tekniċi jimmarkaw fuq il-post il-linja medjana korretta, bħala stat ta' fatt, quddiem l-ewwel Qorti kien għadu ma ħax pożizzjoni ċara. L-appellant lanqas ma ta xi eċċezzjoni f'dak is-sens, u ddefenda ruħu billi argumenta li l-azzjoni hi l-*actio rei vindicatoria* u ma tistax tirnexxi għaliex m'huwiex minnu li l-atturi huma sidien tal-art.

31. Hu fl-istadju tal-appell li l-konvenut iddikjara li minħabba li l-istima tal-periti addizzjonali hi eżagerata, *"huwa jagħżel li jneħħi kompletament il-bini tiegħu u jirritorna l-art in kwistjoni lill-atturi"*. M'huwiex jiġi kontestat li l-konvenut kien in *bona fide* meta bena. Hu biss f'dik iċ-ċirkostanza li l-konvenut ikollu jedd jikseb il-proprjeta` tal-art okkupata basta jħallas il-valur tagħha. Pero` m'hemm xejn x'iżomm lil min jokkupa l-art *bona fide* li jagħżel li jwaqqa' dak li bena minflok u jirritorna l-art lis-sid. Wara kollox min ikun bena b'*mala fede* jkollu jwaqqa' l-bini li ghamel fuq art ħaddieħor, u daqstant ieħor min ikun f'*bona fide* għandu jkollu dik l-opportunita`. Evidenti li f'dan il-każ il-konvenut m'għandux iktar interess li jieħu benefiċċju minn dak li jipprovdi Art. 571 tal-Kodici Ċivili.

32. Ġialadarba l-konvenut għamel dik l-għażla u sallum il-proprjeta` għadha ma ġietx trasferita peress li għad m'hemmx sentenza finali li hi ġudikat, il-qorti ser tagħti lill-konvenut l-opportunita` li jwaqqa' l-bini li għamel fuq l-art tal-atturi u jpoġġi kollox kif kien. Dan sa mhux iktar tard mill-aħħar ta' April 2022. Għal dan il-għan ser tinnomina lill-perit Joseph

Grech sabiex jiċċertifika jekk il-konvenut waqqax il-bini kollu li bena fuq l-art li fir-rapport tal-periti addizzjonali prezentat fil-21 ta' April 2014 (fol-203 sa 208) giet identifikata bhala proprjeta` tal-atturi kif ukoll li jirripristina l-art ghal dik li kienet qabel okkupaha.

33. Fl-eventwalita` li għal xi raġuni sal-aħħar ta' April 2022 ikun għadu ma sarx dak li ser tordna l-qorti kif ċertifikat mill-perit tekniku, l-atturi jkollhom jedd ghall-ħlas li llikwidat l-ewwel Qorti u l-proprjeta` tal-porzjon art in kwistjoni ssir tal-konvenut.

Għal dawn ir-raġunijiet tiċħad l-ewwel żewg aggravji tal-konvenut u tilqa' t-tielet aggravju biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq. Għaldaqstant, tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-27 ta' Mejju 2016 billi:

1. Tagħti lill-konvenut sal-aħħar ta' April 2022 sabiex iwaqqa' l-bini kollu li għamel fuq l-art li l-periti addizzjonali identifikaw bħala proprjeta` tal-atturi, biex inaddaf l-art minn kull materjal ta' bini u jpoġġi kollox kif kien qabel daħal u okkupa l-art.

2. Tinnomina lill-perit Joseph Grech sabiex għas-spejjeż provviżorji tal-atturi jiċċertifika jekk il-konvenut waqqax il-bini kollu li bena fuq l-art li fir-rapport tal-periti addizzjonali (fol-203 sa 208) giet identifikata bħala proprjeta` tal-atturi, li naddaf l-art mill-materjal kollu ta' bini u poġġa lura l-art f'kundizzjoni li kienet qabel okkupaha ċioe` parti minn għalqa.

3. Fl-eventwalita` li sad-data fuq imsemmija l-konvenut jibqa' inadempjenti, ikun dovut lill-atturi l-ħlas li llikwidat l-ewwel Qorti u l-proprjeta` tal-porzjon art li tissemma fir-rapport tal-periti addizzjonali tkun tal-konvenut.

4. Ghall kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Spejjeż tal-appell huma kollha a karigu tal-konvenut appellant b'dan li l-ispejjeż tal-perit tekniku proviżorjament jitħallsu mill-atturi.

Ir-Reġistratur għandu jieħu ħsieb jikkomunika kopja ta' din is-sentenza lill-perit tekniku.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm