MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 413/1988/1

Benjamin Camilleri noe
Vs
Charles Debattista noe

Illum 16 ta' Jannar 2003

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur nomine fid-29 ta' April, 1988, li fiha wara li ppremetta illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' l-art immarkata bl-ittri A, B, C, D, E, fuq l-annessa pjanta markata Dokument X liema art giet akkwistata mis-socjeta rikorrenti b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr George Bonello du Puis tad-29 ta' Settembru, 1979 hawn esebit u markat Dokument Y;

Jppremetta illi l-konvenut nomine huwa proprjetarju tal-artijiet adjacenti u cioe` tal-plots 20 u 21 fuq l-istess pjanta markat Dokument X;
Ippremetta illi l-konvenut nomine qieghed jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni f'dawn il-plots fil-kors ta' dan ix-xoghol huwa dahal fil-proprjeta tal-attur nome murija bl-ittri A, B, C, D, E fuq l-annessa pjanta markata Dokument X;

Ippremetta illi l-attur nomine ghandu interess li l-intimat ma jkompliex jaghmel xoghol ta' bini f'dawn il-plots qabel ma jigu determinati l-posti li kien hemm u li gew imnehhija mill-istess konvenut nomine biex b'hekk l-art tal-attur nomine tibqa shiha u ma tittiehed l-ebda parti minnha mill-istess konvenut nomine;

Ippremetta illi l-attur nomine ghandu d-dritt li jigi stabbilit il-linja medjana bejnu u bejn il-konvenut nomine kif tidher mill-pjanta hawn ezebita u markata Dokument X u il-konvenut nomine jigi esklus mill-art appartenenti tieghu li huwa okkupa bill-propost bini tieghu;

Ippremetta illi l-konvenut nomine qatta il-blat fil-proprjeta tal-attur nomine b'mod li jikkawza lill-istess attur nomine dannu konsistenti fi spejjez zejda li huwa ser ikollu jinkorri meta huwa jigi biex jibni l-art tieghu;

Jghid l-konvenut nomine ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti:

1. tistabbilixxi l-linja medjana bejn il-proprjeta tal-attur nomine u dik tal-konvenut nomine skond kif tidher fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dokument X u tordna li jsiru l-posti mehtiega fl-art okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;
2. tiddikjara li l-konvenut nomine oltrepassa bil-progettat bini tieghi dik il-linja medjana u okkupa parti mill-art appartenenti lill-attur nomine u b'hekk tikkundanna lill-istess konvenut nomine sabiex inehhi kull opra u kostruzzjoni li huwa tella fuq l-istess art;
3. tinibixxi definittivament lill-konvenut nomine milli jkompli jibni fuq l-art appartenenti lill-attur nomine;
4. tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli tad-danni kawzati lill-attur nomine bl-agir tieghu fuq imsemmi,

billi oltrepassa bil-kostruzzjoni tieghu l-linja medjana tal-art bejn tieghu u tal-attur nomine kif ukoll bix-xoghol li ghamel fl-istess art;

5. tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

6. tikkundanna lill-konvenut nomine ihallas id-danni hakk likwidati;

7. tikkundanna lill-konvenut nomine ihallas l-ispejjez ta'din il-kawza inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju fl-ismijiet premessi numru 242/88 CS, prezentat fil-11 ta' Frar 1988.

Il-konvenut nomine huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li in forza taghha ecepixxa illi:

1. Hu jaqbel li din il-Qorti ghandha tistabilixxi l-linja medjana bejn il-proprjeta' tieghu u tal-attur nomine u tordna li jsiru l-posti mehtiega fl-art, izda mhux a bazi tal-pjanta annessa mac-citazzjoni, li hija zbaljata u qarrieqa b'mod gras, izda a bazi tal-pjanta annessa ma din in-nota (Dok CB), b'dan illi wiehed jiskarta l-interprezzjoni tal-hitan tas-sejjieh u l-gun post.

2. Jirrizulta li l-eccipjent ma oltrepassax bil-bini tieghu l-linja medjana kif ser tigi stabbilita u b'hekk m'hemmx lok ghall-kundanna biex titnehha kull opra u kostruzzjoni li huwa tella' fuq l-art tieghu.

3. Ghall-istess raguni m'hemmx lok illi l-eccipjent jigi inibit milli jkompli jibni fuq l-art kif qieghed jibni illum u lanqas m'hemm lok illi jigu konsiderati d-domandi l-ohrajn.

4. Ghalhekk, id-domandi kollha tal-attur nomine ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-14 ta' Gunju, 1988, li in forza tieghu ordnat il-kjamata fil-kawza tar-Reverendu Patri Francis Micallef, bhala Prokuratur ghan-nom u in rappresentanza tar-Reverendi Patrijiet Frangiskani tar-Rabat, ta' Nazzareno Bonnici, Joseph Attard, Saviour Agius u Benjamin Vassallo;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Reverendu Patri Francis Micallef bhala Prokuratur ghan-nom u in rappresentanza

tar-Reverendi Patrijiet Frangiskani tar-Rabat li biha ecepixxa illi hu m'ghandu x'jaqsam xejn mal-Patrijiet Frangiskani tar-Rabat (jew ta' x'imkien iehor) u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju – bl-ispejjez kontra minn sejjahlu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Joseph Attard li biha ecepixxa illi l-eccipjent assenja lis-socjeta' attrici b'titolu ta' permuta dik il-porzjoni tal-art li hu kien akkwista minghand il-kjamat in kawza Reverendu Fr. Francis Micallef bl-att tal-20 ta' Awissu 1979;

Ghalhekk hu ma jaghmel l-ebda opposizzjoni ghat-talba dedotta bl-"actio finum regundorum" proposta mill-attur nomine, purke' ma jbati l-ebda spejjez tal-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Nazzareno Bonnici li biha ecepixxa illi l-ecipjent assenja lis-Socjeta' attrici b'titolu ta' permuta dik il-porzjoni tal-art li hu kien akkwista minghand il-kjamat in kawza l-iehor Reverendu Fr. Francis Micallef bl-att tal-20 ta' Awissu 1979;

Ghalhekk hu ma jaghmel l-ebda opposizzjoni ghat-talba dedotta bl- "actio finum regundorum" proposta mill-attur nomine, purke ma jbati l-ebda spejjez tal-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Saviour Agius li biha ecepixxa illi l-eccipjenti m'ghandux interess guridiku fil-mertu tat-talbiet tal-attur, jew fil-kwestjonijiet bejn l-attur u l-konvenut, u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra taghhom, stante li ghar-rigward tal-plot 21 li ghamlet xi zmien f'idejn l-istess eccipjenti, dan raga' bieghha ezatt kif kien xtraha, bla ma ghamel xejn fiha li jista' jinkwadra ruhu fit-talbiet attrici jew f'xi wahda minnhom.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoniiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-26 ta’ Lulju, 1988, li in forza tieghu l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc kienet hatret lill-Periti Arkitetti Albert Fenech, David Pace u Victor Torpiano sabiex jirrelataw rigward il-posizzjoni preciza tal-art imsemmija fic-citazzjoni, u l-konfini taghha anke permezz ta’ pjanta dettaljata u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu ma l-istess kwistjoni.

Rat id-digriet tal-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-11 ta’ Awissu, 1988, li inforza tieghu l-Qorti ordnat l-korrezzjoni fl-okkju tal-kawza biex kull fejn jirrikorri l-isem tal-Patrijiet Frangiskani jigi sostitwiet b’Patrijiet Dumnikani;

Rat id-digriet ta l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-24 ta’ Jannar, 1989, li bih ordnat li jigu allegati l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 242/88;

Rat ir-rapport tal-imsemmija tlett periti teknici li gie minnhom presentat fis-26 ta’ Gunju, 1989, u debitament minnhom mahluf.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-imsemmija periti teknici;

Rat id-digriet tal-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tal-24 ta’ Ottubru, 1989, li in forza tieghu l-periti teknici gew awtorizzati jressqu survey tat-territorju;

Rat in-nota ta l-eccezzjonijiet ulterjuri tar-Reverendu Patri Francis Micallef bhala prokuratur ghan-nom u in rappresentanza tar-Reverendi Patrijiet Dumnikani tar-Rabat li biha ecepixxa illi meta t-territorju “de quo” nqasam fi qatghat, it-trasferimenti saru sewwa u hu ma kienx imdahhal fi trasferimenti ulterjuri;

Ghalhekk it-talbiet attrici, in kwantu diretti kontrih, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ohra premessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata relattiva;

Rat is-survey u r-rapport ulterjuri li gew ippresentati mill-periti teknici fit-18 ta' Jannar, 1990, u fl-20 ta' Gunju, 1990, u minnhom mahlufa;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti u tal-atturi;

Rat il-verbal tal-attur tat-28 ta' Mejju, 1990, li fiha iddikjara li ma kienx fadallu aktar interess li jitlob zgumrament minn fuq l-art, izda jkun sodisfatt jekk minflokk li jitwaqqa` l-bini u tinghata l-art lilu lura, jinghata kumpens xieraq ghall-art li hadlu l-konvenut;

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-07 ta' Jannar, 1994, li in forza taghha laqghet, fl-ewwel lok, l-eccezzjonijiet sollevati mill-kjamati in kawza a spejjez tal-konvenut nomine; irrispingiet l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine in kwantu diretti ghal-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba attrici, laqghet l-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba ta' l-attur nomine kif spegat dettaljatament fis-sentenza u konformament mar-relazzjoni peritali, bl-ispejjez ta' din id-decizjoni in parte, komprizi dawk peritali, jkunu a kariku tal-konvenut nomine interament, u iddifferiet il-kawza ghal-kontinwazzjoni tas-smiegh tal-provi biex jigu decizi l-bqija tat-talbiet tal-attur nomine.

Rat l-appell introdott mill-konvenut nomine.

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-09 ta' Frar, 2001, li in forza taghha cahdet l-appell tal-konvenut nomine u ikkonfermat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-07 ta' Jannar, 1994, bl-ispejjez jithallsu mill-konvenut nomine appellant.

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 242/88 li gie maqtugh fis-26 ta' April, 1988, u li gew allegati ma dan il-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-atturi nomine, bhala proprietarju ta' bicca art f'San Pawl il-Bahar, allega li l-konvenut nomine fl-izvillup tal-art tieghu adjacenti, okkupa u bena fuq art tieghu, u, ghalhekk fetah din il-kawza biex tigi delineata l-konfini bejn iz-zewg territorji, u biex, allura, l-konvenut nomine inehhi kull zvillup li huwa ghamel fil-parti li tappartjeni lill-attur nomine. Il-konvenut nomine kien ikkonstesta din l-allegazzjoni u sostna li fejn hu kien qed jizvilluppa kien tieghu wara li akkwistah minn terzi. Din il-Qorti, wara li kienet hatret tlett periti teknici biex jghinuha fl-istharrig taghha, kienet sabet favur it-tezi tal-attur nominee, fis-sens li iddecidiet li, fil-fatt, il-konvenut nomine kien okkupa art ta' l-attur nominee, liema area kienet, ghall-ewwel, moghtijia area ta' 26.48 metri kwadri u wara, meta l-periti teknici kienu ghamlu survey aktar dettaljat, zdiedet mill-istess periti teknici ghal-33.68 metri kwadri. Din id-decizjoni giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell u illum, ghalhekk, hu gudikat bejn il-partijiet li l-konvenut nomine invada l-art proprjeta` ta' l-attur nominee.

Fil-ftuh tal-kawza, l-attur nomine kien qed jitlob r-remozzjoni ta' kull ma gie mibni fuq l-art tieghu da parti tal-konvenut nomine, pero`, fil-kors tal-kawza huwa biegh l-art tieghu lill-terzi, eccetto l-istrippa art li fuqha kien hemm kontestazzjoni, u stqarr li ma kienx ghadu interessat fir-remozzjoni tal-kostruzzjoni izda, f'kaz ta' ezitu favorevoli, iddikjara li jkun sodisfatt bl-ghoti ta' kumpens xieraq ghall-art li hadlu l-konvenut (ara verbal tal-attur nominee a fol. 170 tal-process). Dan ifisser li l-attur talab li jgi invokat l-artikolu 571 tal-Kodici Civili li jikontempla l-ghoti ta' kumpens meta l-vicin, in buona fede u minghajr opposizzjoni da parti tal-proprietarji tal-art, ikun okkupa parti mill-art tal-gar.

Dan l-artikolu, proprjament, jehtieg li l-bini ikun sar “minghajr opposizzjoni” tal-proprietarju, filwaqt li f’dan il-kaz, l-attur nomine, bhala proprietarju tal-art okkupata, mill-ewwel oppona ghal-bini, tant li talab il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni biex izomm lill-konvenut nomine milli jkompli jibni fuq l-art tieghu. Ghalhekk, fic-cirkustanzi bhal dawn il-provediment tal-artikolu 571 ma jkunux applikabbli, izda meta jkun il-proprietarju stess li jitlob l-applikazzjoni ta’ dak l-artikolu, bil-konvenut nomine jkun accettanti, 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.

Ghalhekk, mehud kont dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti issa sejra tghaddi ghad-determinazzjoni tal-kumpens li l-konvenut nomine ghandu jhallas lill-attur nomine talli dan okkupalu, u issa hadlu, parti mit-territorju tieghu.
L-attur nomine qed jippretendi kumpens ta’ LM 32,500 bazat fuq stima mahruga mill-perit Joe Grech, liema stima giet minnu mahruga wara li ha konjizzjoni tal-fatturi kollha tal-art u tal-izvillup li kellu jsir u sar fuq l-art in kwistjoni. Din l-sitima hija mahruga fuq bazi tal-valuri tal-art fis-sena 2001, meta effetivament saret l-istima.

Din il-Qorti, pero`, ma taqbilx li l-kumpens ghall-okkupazzjoni ta’ art ta’ haddiehor ghandu jkun bazat fuq stima mahruga fi zmien, bejn wiehed u iehor, ta’ meta tkun se tinghata s-sentenza. L-applikazzjoni ta’ l-artikolu 571 tal-Kodici Civili, jigi ifisser li l-art okkupata issir ta’ min okkupaha dakinharli fil-fatt saet il-kostruzzjoni, u la t-thehid tal-proprieta` sar dak iz-zmien, il-prezz li ghanu jithallas huwa l-valur tal-art dak iz-zmien. Fuq dan il-punt, din il-Qorti tinsab konfortata bid-decizjoni, elaborata u studjata, li tat din l-istess Qorti fil-kawza “Mizzi et noe vs Spiteri et” deciza fl-10 ta’ Novembru, 1999.

Din il-Qorti trid tirrimarka illi kieku ried, l-attur nomine, seta stenna l-ezitu ta’ din il-kawza, jiehu lura l-art okkupata mill-konvenuti nomine, u wara jghaddi biex ibiegh l-istess

fis-suq bil-prezz tal-gurnata. L-attur nomine, pero`, fil-kors tal-kawza, irrinunzja ghal din it-triq, biegh l-art mhux in kontestazzjoni u talab biss kumpens tal-art li l-konvenut hadlu fl-1988; kif inghad il-valur tal-art mehuda fl-1988 trid tigi stmata skond il-valuri vigenti da iz-zmien.

Biex, issa, jigi stabbilit il-valur tal-art f'dak iz-zmien li saret l-invazjoni, u cioe`, ghall-hata tal-1988, il-Qorti ma tistax taghmel ahjar milli tirreferi ghall-kuntratt li in forza tieghu, l-attur nomine biegh l-art kollha (hlief l-art kontestata) lill-terzi. Dan il-bejgh sar b'kuntratt tan-Nutar Dottor Antoine Agius fl-01 ta' Lulju, 1989, li hu vicin bizzejjed l-okkupazzjoni biex din il-Qorti timxi fuq il-valuri hemm indikati, bhala indikazzjoni tal-valur tas-suq tal-art in kwistjoni. L-art li inbieghed giet deskritta fl-att (esebit mill-attur nomine a fol. 176) bhala art fabbrikabbli, u ghalkemm l-art okkupata kienet tinsab fuq wara, il-Qorti taqbel ma' l-apprezzament li ghamel il-perit Grech dwar ghaliex anke dik il-bicca art fuq wara ghandha titqies fabrikkabli.

Fuq dak il-kuntratt, l-art tal-kejl ta' 2342 metri kwadri inbieghed mhux zvillupata bil-prezz ta' LM 45,000, li jwassal ghal valur ta' LM 19.21 kull metru kwadru. Mehud kont li l-area okkupata fiha kejl ta' 33.68 metri kwadri (kejl aktar preciz li hareg minn survey li ghamlu l-periti teknici), il-kumpens dovut ghandu jigi kkalkulat fis-somma ta' LM 647. Wiehed ghandu jifhem illi, kieku ma saretx l-invazzjoni, u l-attur nomine biegh l-art kollha dak inhar li biegh il-parti mhux kontestata, il-prezz pattwit kien jizdied b'din is-somma. 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.

Dan il-kumpens, ovvjament, kien dovut lill-atturi fl-1988, meta saret l-okkupazzjoni, u d-danni li l-konvenut nomine ghandu jhallas talli m'ghadhiex din is-somma lill-attur nomine dakinhar, jekwivali biss ghall-imghax legali fuq dik is-somma minn dakinhar (ara artikolu 1139 tal-Kodici Civili).

Id-data ezatta meta saret l-okkupazzjoni ma tirrizultax lill-Qorti, izda, mehud kont li t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni saret fil-11 ta' Frar, 1988, ghandu jiftiehem li l-invazzjoni saret minn dik id-data. Din il-Qorti, ghalhekk, sejra tiehu d-data tal-11 ta' Frar, 1988, bhala d-data li fiha saret l-invazzjoni u bhala data li fiha l-kumpens kellu jithallas. Ghalhekk, l-imghax bit-8% fuq il-kapital ta' LM647 mill-11 ta' Frar, 1988, sallum (erbatax-il (14) sena, hdax-il (11) xahar u hames (5) t'ijiem) jammonta ghal LM 772.81. Ghalhekk, il-kumpens totali li l-konvenut nomine ghandu jhallas lill-attur nomine jammonta ghal LM 1419.81.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi din il-kawza, billi, wara li gja gew milqugha l-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba attrici, ma tiehux konjizzjoni mit-tieni parti tat-tieni talba attrici, stante li l-attur nomine ma baqax jinsisti dwarha, tilqa ukoll it-tielet (fis-sens li l-konvenuti nomine ghandu jigi inibit milli jibni fuq art ta' l-attur nomine, eccetto ovvjament dik l-istrippa meritu ta' din il-kawza, li issa saret proprieta tal-konvenut b'applikazzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili), ir-raba`, il-hames, is-sitt u s-seba` talbiet attrici, u tikkundanna l-konvenut nomine ihallas lill-attur nomine in linea ta' danni /kumpens ghall-okkupazzjoni u thehid tal-art, is-somma ta' LM 1419.81 (elf, erba' mija dsatax il liri Maltin u wiehed u tmenin centezmi) bl-imghax ulterjuri millum sal-gurnata tal-pagament effettiv. Fil-konfront tal-kjamati fil-kawza, taghmel riferenza ghad-decizjoni ta' din il-Qorti, kif konfermata mll-Onor. Qorti ta –Appell, fejn gew milqugha l-eccezzjonijiet minnhom sollevati. L-ispejjez tal-kawza, hlief dawk gja decizi, jithallsu kollha mill-konvenut nomine.

--------------------------------TMIEM--------------------------------