MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 63/1998/1

Michael Bonnici bhala mandatarju specjali ta' Joseph Bonnici
li jinsab assenti minn dawn il-Gzejjer,
u fl-1 ta' Gunju, 2000 Joseph Bonnici assuma l-atti f'ismu proprju billi gie lura Malta

vs

John Borg

Il-Qorti,

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur Michael Bonnici, fil-kwalità tieghu premessa, wara illi ppremetta illi huwa proprjetarju tal-fond “Flamingo”, Triq l-Alka, San Pawl il-Bahar mentri l-konvenut huwa proprjetarju jew jippossjedi l-lukanda adjacenti ghall-proprjetà suddetta ta’ l-attur bl-isem ta’ Karanne Apart Hotel, Black Tail Street, San Pawl il-Bahar; illi l-konvenut ghamel diversi xogholijiet fil-lukanda tieghu u b’mod abbusiv u illegali ghall-ahhar skava s-sotterran tal-bitha proprjetà ta’ l-attur formanti parti mill-fond fuq imsemmi u nvada u approga (*sic*) ghalih innifsu l-parti delinejata bl-isfar fl-annessa pjanta immarkata dokument “JB1”; illi dan gie wkoll stabbilit mill-Perit Arkitett Godwin Aquilina u dan kif jirrizulta mir-rapport peritali tieghu datat 11 ta’ Jannar 1990 (ara dokument “JB2”); illi b’ittra bonarja tat-3 ta’ Settembru 1997 il-konvenut gie inutilment mitlub biex jillibera u jizgombra mill-parti minnu nvasa tal-fond fuq imsemmi proprjetà ta’ l-attur; u illi ghalhekk l-attur ghandu kull dritt illi jirrivendika l-proprjetà tieghu; talab ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija: 1. tiddikjara illi l-konvenut b’mod illegali u abbuziv invada l-proprjetà fuq imsemmija ta’ l-attur u dan kif indikat fl-annessa pjanta u dan okkorrendo billi jigu appuntati periti nominandi biex jistabilixxu b’mod aktar preciz l-entità tal-proprjetà invasa; 2. sussegwentement tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina l-proprjetà ghall-istat li kienet qabel ma nvadiha taht is-supervizjoni tal-periti nominati; u 3. fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak lilu ordnat, l-attur jigi awtorizzat jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji ghall-fini tat-talba precedenti jew bl-ahjar mod li jidhirlu biex jipprotegi l-proprjetà tieghu u dan a spejjez ta’ l-istess konvenut; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja datata 3 ta’ Settembru 1997 u bil-konvenut ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur nomine, u l-lista tax-xhieda u elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

Illi l-konvenut skava l-fond in kwistjoni bi ftehim ma' l-attur u ghamel kostruzzjonijiet fih ukoll bi ftehim ma' l-istess attur, kif sejjer jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

Illi ghalhekk it-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;
Salv' eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ewwel (1) ta' Gunju, 2000 illi permezz taghha l-Qorti ddecidiet hekk:
"Ghal dawn ir-ragunijiet, il-qorti taqta' l-kawza billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur: tghid illi kien kontra r-rieda ta' l-attur li l-konvenut ha l-art taht il-bitha ta' l-attur u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir *res judicata*, huwa jrodd lura lill-attur l-art kollha li tigi taht il-bitha tieghu min-nofs il-wisa' tal-hajt li jifred il-proprjetà ta' l-attur minn dik tal-konvenut, u jimla' l-hofra li ghamel taht il-bitha, kif iridu l-arti u s-sengha. Fil-kaz li l-konvenut ma jaghmilx ix-xogholijiet mehtiega fiz-zmien li nghatalu, l-attur ikun jista' jqabbad lil min jaghmel dan ix-xoghol, taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Elizabeth Ellul li qieghda tinhatar ghalhekk; l-attur ikun jista' jigbor minghand il-konvenut l-ispejjez li jkun ghamel bl-approvazzjoni tal-perit.

"L-ispejjez tal-kawza u ta' l-ittra tat-3 ta' Settembru 1997 ghandu wkoll ihallashom il-konvenut."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Il-fatti huma dawn: l-attur huwa s-sid tal-fond *Flamingo* fi Triq l-Alka, San Pawl il-Bahar, waqt li l-konvenut ghandu lukanda li tmiss ma' dan il-fond. Meta l-konvenut kien qed jaghmel xogholijiet ta' bini fil-lukanda, kien waqqa' l-hajt li jifred il-bitha ta' l-attur mil-lukanda biex rega' bnieh b'pedamenti aktar sodi. Barra minn hekk, billi parti mil-lukanda hija f'kantina li tigi izjed 'l isfel mil-livell tal-bitha ta' l-attur, il-konvenut haffer taht il-bitha, saqqaf il-hofra u

hekk kabbar il-kantina billi parti minnha giet taht il-bitha ta' l-attur.

“Dawn il-fatti ma humiex kontestati; ma hux kontestat ukoll illi l-bitha li tahtha dahal il-konvenut hija proprjetà ta' l-attur. Il-konvenut izda qed jghid li meta ha art taht il-bitha biex ghaqqadha mal-kantina tieghu, dan ghamlu bil-kunsens ta' l-attur.

“L-art. 323 tal-Kodici Civili jghid illi ‘Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art … … … ghandu wkoll … … … dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art’. Dan ifisser li l-art taht il-bitha, li llum hija f'idejn il-konvenut, hija fil-fatt proprjetà ta' l-attur.

“Ladarba l-art hija haga immobbli, it-trasferiment taghha ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Bejn il-partijiet ma sar ebda att pubbliku u ghalhekk l-attur baqa' s-sid ta' l-art u ghandu jedd jitlob l-art tieghu lura.

“Ghalkemm xi ftehim li seta' sar bejn il-partijiet ma jiswiex biex tghaddi l-proprjetà, ladarba ma sarx b'att pubbliku, xorta jkun rilevanti kemm biex il-qorti tkun tista' tghid min ghandu jhallas l-ispejjez mehtiega biex l-art terga' titqieghed kif kienet, kif ukoll biex tara jekk il-konvenut kienx *in bona fide* biex hekk ikun jista' jinqeda bl-accessjoni taht l-art. 571 tal-Kodici Civili.

“Il-Qorti wara li semghet lill-partijiet jixhdu llum stess hija tal-fehma li aktar tista' toqghod fuq dak li xehed l-attur li cahad li huwa qatt ta permess lill-konvenut biex jiehu l-art taht il-bitha tieghu. L-attur kien dejjem konsistenti fix-xiehda tieghu waqt li, fil-fehma tal-qorti, il-konvenut kien x'aktarx evaziv meta l-qorti staqsietu direttament x'kien il-ftehim dwar din il-bicca art.

“Huwa minnu li l-attur dam xi snin wara li l-konvenut dahal fl-art tieghu biex fetah din il-kawza. Il-qorti, izda, hija sodisfatta li dan ghamlu mhux ghax kien jaf li dak li l-konvenut ghamel sar bil-kunsens tieghu izda ghax kien dejjem jittama li l-bicca kienet sejra tintemm bil-kelma t-tajba. Ladarba ma ghaddiex iz-zmien tal-preskrizzjoni,

dan id-dewmien ma ghandu ebda relevanza ohra ghall-meritu tal-kawza tallum.

“Billi l-qorti temmen li ma kienx bi ftehim ma’ l-attur li l-konvenut dahal taht l-art tieghu, u, anzi, dan sar kontra r-rieda ta’ l-attur, lanqas ma jista’ jinghad li l-konvenut kien *in bona fede* biex jista’ jinqeda bl-accessjoni.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi revokata s-sentenza appellata u dan billi jigu michuda t-talbiet kollha tal-appellat u billi jigi ordnat kumpens ghat-terminu tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) bl-ispejjez kontra l-appellat;

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-attur illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi s-sentenza appellata timmerita illi tigi konfermata;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut appellant huma s-segwenti:
(1) Illi l-konvenut appellant akkwista l-art in kontestazzjoni b’accessjoni bis-sahha ta’ dak illi jipprovdi l-artikolu 571 tal-Kodici Civili peress illi mill-provi prodotti jirrizulta illi jissusistu l-elementi kollha kontemplati mill-istess artikolu;
(2) Illi, fil-kliem testwali tar-rikors ta’ appell,
“… jezisti dubbju fondat illi l-arja invaza in effetti ma tikkorrispondix ma’ l-arja indikata fit-talbiet ta’ l-attur quddiem l-ewwel Qorti”;

Ikkunsidrat:

Illi wiehed mill-elementi kontemplati mill-imsemmija artikolu 571 tal-Kodici Civili sabiex tkun tista’ topera l-accessjoni huwa illi
“… fit-tlugh ta’ bini tigi okkupata <u>b’bona fidi</u> bicca mill-fond …” (sottilinear tal-Qorti);

Illi fir-rikors ta’ l-appell tieghu il-konvenut kkontenda
“… li l-ewwel Onorabbli Qorti ma kienitx korretta meta ddikjarat li l-konvenut appellant ma kienx in buona fede biex seta’ jinqeda bl-accessjoni”;

Illi ma hemmx dubju illi, f’kazijiet bhal dak odjern, huwa mill-provi prodotti illi jrid jirrizulta jekk kienx hemm il-“bona fidi” kontemplata mill-imsemmi Artikolu 571. L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament ta’ dawn il-provi u waslet ghas-segwenti konkluzjoni:
“Billi l-Qorti temmen li ma kienx bi ftehim ma l-attur li l-konvenut dahal taht l-art tieghu, u, anzi, dan sar kontra r-rieda ta’ l-attur, lanqas ma jista’ jinghad li l-konvenut kien *in bona fide* biex jista’ jinqeda bl-accessjoni.”

Illi hija gurisprudenza kostanti illi Qorti ta’ revizjoni, bhal ma hija dina l-Qorti, ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi maghmul minn Qorti ta’ prim’ istanza sakemm ma jkunx hemm ragunijiet serji sabiex taghmel hekk. Fil-kaz odjern, dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, ma ssib ebda raguni ghala ghandha tiddisturba l-apprezzament ta’ l-istess provi maghmul mill-ewwel Qorti sabiex waslet ghall-konkluzjoni taghha illi ghadha kemm giet citata. F’dan ir-rigward, huwa utili illi jinghad illi l-ewwel Qorti ppronunzjat is-sentenza appellata dakinhar stess illi semghet *viva voce* il-maggoranza stragrandi tax-xhieda prodotti, senjatament iz-zewg kontendenti;

Illi la darba ma jirrizultax wiehed mill-elementi kontemplati mill-imsemmi Artikolu 571 tal-Kodici Civili, dak ta’ *bona fides* , il-konvenut appellant ma jistax jinqeda bl-accessjoni taht l-istess artikolu. Dwar dan, huwa pertinenti dak illi sostniet dina l-Qorti fis-sentenza taghha tas-sittax (16) ta’ Settembru, 1994 fil-kawza fl-ismijiet “Anthony Galea vs. Giovanni Farrugia”:
“*Din id-disposizzjoni* [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;*”

Illi, ghalhekk, l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant huwa infondat;

Ikkunsidrat:

Illi fir-rikors ta' appell il-konvenut jelabora dwar it-tieni aggravju tieghu hawn fuq riportat billi jghid testwalment:
"… skond il-pjanta ezibita mill-Perit Godwin Aquilina ghall-attur appellat, l-arja invaza hija ta' kejl ta' tlieta punt hamsa metri kwadri (3.5m^2) filwaqt li skond il-pjanta ezibita mill-Perit Wilfred Debattista ghall-konvenut appellant l-istess arja invaza hija ta' kejl ferm inferjuri. Bir-rispett il-konvenut appellant jissottometti illi l-ewwel Qorti, anke wara li semghet ix-xhieda tal-Periti rispettivi tal-partijiet, naqset milli tezamina jew imqar tirreferi ghal din id-divergenza fil-kejl ta' l-arja fid-decizjoni taghha …";

Illi t-tieni (2) aggravju tal-konvenut appellant, konsidrat fid-dawl tas-silta mir-rikors ta' l-appell illi ghadha kemm giet citata, ma jregix ghaliex, kif jidher tant car mid-dispozitiv tas-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ma kellhiex il-htiega illi tistabilixxi f'termini ta' kejl l-entità tal-proprjetà invaza. Infatti, f'dik il-parti tad-dispozitiv rilevanti ghall-aggravju in ezami, jinghad hekk:
"tikkundanna lill-konvenut sabiex … … … huwa jrodd lill-attur <u>l-art kollha li tigi taht il-bitha tieghu min-nofs il-wisa' tal-hajt li jifred il-proprjetà ta' l-attur minn dik tal-konvenut</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti)

Illi, f'dan il-kuntest, huwa utili illi jigi citat is-segwenti kumment ta' l-ewwel Qorti maghmul waqt id-depozizzjoni tal-Perit Wilfred Debattista fl-udjenza ta' l-ewwel (1) ta' Gunju, 2000 (fol. 88):
"Il-Qorti: Ha naraw qabel xejn ghandniex bzonnu dan il-kejl [tal-proprjetà invaza], ghax jista' jkun illi m'ghandniex bzonnu, hux hekk!"

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi, ghal kull buon fini, tiddikjara illi, stante illi t-terminu stabbilit fis-sentenza appellata

ghar-radd lura ta' l-art invaza huwa espress hekk: "… fi zmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir *res judicata*", ma hemm lok ghal ebda provvediment ulterjuri fir-rigward f'dan il-gudikat;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

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