MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 645/1991/1

Kawza fil-lista: 21

Mario Sammut
Vs
Tarcisio Gatt

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Billi l-attur huwa proprjetarju ta’ zewg porzjonijiet kontigwi ta’ art fabbrikabbli, formanti parti mill-ghalqa denominata “Tal-Gebel l-Abjad” sive “Tal-Ponta tal-Mignuna”, fil-kontrada tal-gzira, fil-vicinanzi tat-Torri ta’ San Tumas, fil-limiti taz-Zejtun, indikati fl-annessa pjanta (Dok “A”) immarkati bhala plots numru 2 u 3, tal-kejl – plot numru tnejn ta’ mija u wiehed u hamsin metru kubu (151 m.k.) u plot numru 3 ta’ mija sebgha u hamsin punt erbgha metru

kubu (157.4 m.k.) – flimkien imissu mix-Xlokk ma' triq progettata bla isem, mill-Lvant u l-Punent ma' beni tas-socjeta' Toncas Limited jew avendi kawza taghhom, kif deskritti fil-kuntratt tan-Nutar Paul Pullicino datat 9 ta' Lulju 1981;

Billi l-konvenut usurpa parti mill-istess art tal-esponenti, u fuq din l-art hekk usurpata l-konvenut qieghed fi stadju avvanzat ta' kostruzzjoni, u dan kollu sar mill-konvenut, u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-attur fuq l-istess art, b'dan li kif jirrizulta mill-pjanta (Dok "A") l-istess konvenut qed jokkupa din il-parti ta' l-art, bla ebda titolu validu fil-ligi (il-parti illineata fl-istess pjanta);

Billi dan l-agir tal-konvenut abbuziv, ippregudika serjament lill-attur, u kkagunalu danni sostanzjali, u qed ikompli jikkaguna danni mill-istess attur;

Billi ghalkemm interpellat diversi drabi, nkluzi permezz ta' Protest Gudizzjarju datat 29 ta' Novembru 1990, sabiex l-istess konvenut jiddezisti mill-agir illegali tieghu, u sabiex jirrijintegra l-proprjeta' tal-esponenti fl-istat originali taghha, l-konvenut baqa' inadempjenti;

Jghid ghalhekk il-konvenut, ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut, abbusivament, illegalment u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta' u reali tal-attur, usurpa u illegalment bena fuq parti mill-proprjeta' tal-attur, fuq deskritta, cioe' fuq zewg porzjonijiet ta' parti mill-ghalqa konsistenti f'art fabbrikabbli, parti mill-ghalqa denominata "Tal-Gebel l-Abjad", sive "Tal-Ponta tal-Mignuna", fil-kontrada tal-gzira, fil-vicinanzi tat-Torri ta' San Tumas, limiti taz-Zejtun, konsistenti f'zewg plots immarkati bin-numri 2 u 3 rispettivament, tal-kejl ta' 151 m.k. u 157.4 m.k. rispettivament, konfinanti kif deskritti wkoll fl-Att tal-Akkwisti, da parte tal-attur, datat 9 ta' Lulju 1981, kollox kif jirrizulta fl-annessa pjanta (Dok "A"), liema art usurpata tidher illineata wkoll fl-annessa pjanta;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju, li lilu jigi ffissat minn din il-Qorti, jirrimwovi a spejjez tieghu kull tip ta' kostruzzjoni li saret minnu abbuzivament fuq l-istess proprjeta' tal-attur, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak minnu ordnat fit-terminu prefiss ai termini tat-tieni domanda ta' din ic-citazzjoni, tawtorizza lill-attur sabiex a spejjez tal-konvenut jaghmel dak ix-xoghol kollu necessarju sabiex kull tip ta' kostruzzjoni abbuziva maghmula fuq l-art tal-attur usurpata mill-konvenut, tigi rimossa minn fuq l-istess art tal-attur, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna u tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kollha konsegwenzjali kkagunati mill-konvenut a skapitu tal-attur ghar-ragunijiet premessi;

5. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur, kawza tal-usurpazzjoni kommessa mill-konvenut, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur, dik is-somma likwidata permezz tal-hames (5) domanda ta' din ic-citazzjoni, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, rapprezentanti l-ammont ta' danni sofferti mill-attur kif premess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju datat 29 ta' Novembru 1990, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra kompetenti lill-attur kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent ma beniex fuq il-proprjeta' tal-attur izda bena biss fuq il-proprjeta' tieghu;

Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, it-tieni, it-tielet u r-raba' u l-hames talbiet attrici huma nsostenibbli ghaliex semmai huwa applikabbli l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju l-Perit l-AIC Rene Buttigieg minnu debitament mahlufa fl-udjenza tas-26 ta' Novembru 1997;[1]

Rat is-sentenza in parte moghtija fis-17 ta' Gunju 1999 li permezz taghha din il-Qorti, wara li addottat ir-relazzjoni teknika, laqghet l-ewwel talba attrici, bl-ispejjez; u ordnat li l-process jigi rimess lil perit tekniku biex jirrelata dwar il-kumplament tat-talbiet attrici tenut kont tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku minnu debitament mahlufa fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2003;[2] kif ukoll semghet lill-istess perit tekniku in eskussjoni.[3]

Rat il-verbal maghmul mill-partijiet fl-udjenza tat-8 ta' Gunju 2004 u registrat f' dawn it-termini: "Il-partijiet jaqblu illi ghandu jigi applika l-principju ta' l-accessjoni a favur tal-konvenut, b' dan li t-trattazzjoni tigi limitata biss ghar-rigward ta' l-ammont tal-kumpens dovut mill-konvenut mill-attur."[4]

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma dawn. Permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino fid-9 ta' Lulju 1981 l-attur xtara minghand is-

[1] Fol.83 *et sequitur*
[2] Fol.245
[3] Deposizzjonijiet - fols.228-225; 240-241 u 243
[4] Fol.257

socjeta' Toncas Limited zewg porzjonijiet kontigwi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa denominata "Ta Gebel l-Abjad" sive "Tal-Ponta tal-Mignuna" fil-limiti taz-Zejtun markati numru 2 u numru 3 kif deskritti fl-istess kuntratt u kif jidher fuq il-pjanta[5] markata Dok.A annessa mal-att tac-citazzjoni. Il-plot numru tlieta [3] ghandha kejl ta' 157.4 metru kwadru.

Illi permezz ta' kuntratt[6] sussegwenti pubblikat minn Nutar Dottor Pierre Cassar fl-10 ta' Dicembru 1986 il-konvenut xtara minghand l-imsemmija Toncas Limited, awtrici ukoll ta' l-attur, l-art deskritta fl-istess kuntratt, kontigwa mal-plot numru tlieta [3] ta' l-attur.

Illi waqt li l-konvenut kien qieghed jbni fuq il-art tieghu huwa invada l-art tal-attur billi dahal fuq il-in-naha ta' wara tal-plot numru 3 proprjeta' ta' l-attur, kif indikat mill-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tieghu addottata minn din il-Qorti fis-sentenza parzjali fuq indikata, u li l-konvenut accetta bhala gudikat skond il-verbal tat-8 ta' Gunju 2004.

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu, il-konvenut invoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kap.16 in bazi ghall-fatt sostnut minnu li huwa kien in buona fede u mexa fuq dak deskritt fil-kuntratt tal-akkwist tieghu.

Illi kif jirrizulta mill-imsemmi verbal l-attur jidher li accetta l-applikazzjoni ta' dan l-Artikolu tal-ligi ghal kaz in disamina billi ma baqax jinsisti fuq ir-reintegranda tal-proprjeta' tieghu kif talab fit-tieni u t-tielet talba, izda accetta li b' applikazzjoni tal-principju accessorium sequitur principale l-konvenut jzomm l-art minnu invaza bl-obbligu li jhallas kumpens lill-attur. Di fatti in forza ta' dan il-verbal il-partijiet irriducew il-vertenza pendenti bejniethom ghal wahda ta' likwidazzjoni u hlas ta' kumpens dovut mill-konvenut lill-attur konsegwenza ta' l-invazjoni tal-art tieghu.

Illi f' dan l-istadju huwa opportun li jinghad li, fil-mori tal-kawza, permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Jannar 1992 in

[5] Fol.6
[6] Fol.46

atti Nutar Dottor Peter Carbonaro, l-attur bejgh l-art tieghu lil terzi, bl-eccezzjoni tal-parti de qua, bir-rizerva li jekk rizultat ta' din il-kawza huwa jirriprendi l-pussess tal-parti invaza, it-terz kompratur jkollu opzjoni li jixtriha bil-prezz konvenut bejniethom ta' Lm1,000.

Il-Qorti tosserva li, ghalkemm rizultat tal-verbal precitat, din il-klawsola giet reza ineffettiva, stante li l-attur irrinunzja ghat-talba ghar-reintegrazzjoni u accetta li minnflok jiehu kumpens taghha; il-prezz konvenut ta' Lm1,000 gie mehud in konsiderazzjoni mill-perit tekniku fil-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-attur.

Di fatti fit-tieni relazzjoni tieghu l-perit tekniku ffissa l-valur ta' l-porzjon art in kwistjoni fl-ammont ta' Lm1,000 relattivament ghaz-zmien li kien sar dan il-kuntratt, in bazi tal-konsiderazzjoni li gja la darba l-attur kien ippreparat jircevi din is-somma fis-sena 1992, allura l-art f' dak iz-zmien ghandu jinghatala valur f' dan l-ammont. Izda, wara inkariku ulterjuri moghti lilu minn din il-Qorti, sabiex jaghmel stima teknika u oggettiva ta' l-art in kwistjoni, fiz-zmien tal-invazjoni fis-sena 1991 il-perit tekniku kkonkluda li f' dan iz-zmien l-art de quo kienet tiswa Lm676. Huwa spjega pero' li dan il-valur kien bazat fuq kalkolu matematiku, proporzjonali ghal valuri indikati fil-kuntratti minghajr konsiderazzjoni ghall-fatturi teknici. [7]

Illi fl-istess relazzjoni, u in bazi tal-inkarigu dupplici li kien moghti lilu, u cioe' li jistma l-valur ta' l-art kemm fiz-zmien tal-invazjoni, kif ukoll fiz-zmien kurrenti, il-perit tekniku kkonkluda wkoll li "llum"[8] l-valur ta' l-art invaza huwa ta' Lm7,000; u fl-eskussjoni tieghu maghmula fl-udjenza tal-21 ta' Mejju 2003, filwaqt li kkonferma din il-figura bhala l-prezz ta' l-art de quo, spjega li huwa kien ibbaza l-kalkoli tieghu "fuq il-fatt ta' x' dannu bata l-attur billi zmembratlu t-tnax il-pied fond mill-plot tieghu li m' hiex fonda hafna u allura l-possibilita' ta' zvilupp giet ridotta hafna."[9]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

[7] Fol.243
[8] Fol.250 – relazzjoni gie prezentata fid-29 ta' Novembru 2002
[9] Fol.231

In tema legali jigi osservat li f' materja ta' prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhijex tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998].*

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-kaz ma tezistix raguni valida li ghandha twassal lil din il-Qorti biex ma taccettax bhala korretta l-istima ta' Lm7,000 maghmula mill-perit tekniku bhala rapprezentanti l-valur tal-art fiz-zmien li kienet giet redatta t-tieni relazzjoni tieghu fis-sena 2002; multo magis fl-assenza ta' nomina ta' periti perizjuri.

Illi bazikament il-vertenza bejn il-partijiet tirriduci ruhha ghad-determinazzjoni tal-punctum temporis li ghandu jservi ta' bazi ghall-likwidazzjoni tal-kumpens, u cioe' jekk mhux iz-zmien tal-invazjoni, jew iz-zmien l-aktar qrib ghal prounzjament gudizzjali. Il-Qorti 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 tal-invazjoni stante li kien f' dak iz-zmien li sar l-arrikkiment indebitu da parti tal-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu; minn 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 Carmel Vella vs Victor Sammut et [deciza fit-18 ta' Frar 2004 per Imhallef Philip Sciberras] u li jwassal ghal rizultat aktar ekwitattiv, stante li jirrelata l-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza.

Illi l-applikazzjoni ta' dan il-kriterju huwa konfortat minn dak li jiddisponi l-Artikolu 571; kif ukoll huwa konfromi mal-principji generali rigwardanti ir-rizarciment tad-danni. F' dan ir-rigward huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[1] Skond din id-disposizzjoni, meta jikkonkorru l-estremi hemm indikati, ghall-applikazzjoni taghha, jattiva ruhu l-principju ta' natura eccezzjonali li l-proprjeta' invaza taccedi mal-proprjeta tal-awtur tal-invazjoni u titqies bhala accessorja taghha. Dan isir "biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li [permezz tieghu]… jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-prorpjeta' in forza ta' l-accessjoni tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha." u ghalhekk il-valutazzjoni ghandha ssir "in rapport maz-zmien l-aktar vicin id-decizjoni."[10] Dan ir-ragunament guridiku jsib konfort shih fil-lokuzzjoni tal-artikolu precitat li jiddisponi li "l-art li tigi hekk okkkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu <u>dikjarati</u> ta' proprjeta' ta' min bena.."[11] Minn dan jirrizulta car li ghat-trapass tad-dritt ta' proprjeta' jehtieg dikjarazzjoni mill-Qorti li taghti l-gudizzju taghha permezz ta' sentenza wara li tkun sodisfatta li jikkonkorru l-estremi ghall-applikazzjoni tal-artikolu in disamina.

[2] Illi "huwa principju generali in materja ta' danni jew kumpens rizarcitorju bhal prezenti illi di regola l-persuna dannegjata jew f' dan il-kaz sid l-art ghandhom dritt jikkonsegwixxu r-rizarciment li <u>jirrentegra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz</u>, u ghalhekk f' kaz ta' rizarciment per equivalente dan ghandu jikkonsisti f' somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa. [Ara Antonio Zammit vs Mario Calleja, Appell Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977]"[12]

Fil-kaz preictat il-Qorti kompliet tosserva li hi l-fehma konsiderata taghha "illi l-funzjoni primarja tar-rizarciment hi dik li l-kompensazzjoni stabbilita ghandha tikkorrispondi sew ghall-pregudizzju arrekat .. fis-sens li ghandha tigi

[10] Supra.
[11] Sottolinear tal-Qorti
[12] Sottolinear ta' din il-Qorti

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."

Din il-Qorti taqbel pienament ma dan il-hsieb guridiku u taddottah fl-intier tieghu, stante li, apparti milli huwa konformi mal-lokuzzjoni tal-imsemmi Artikolu, kif ukoll konsonu mal-principji generali regolanti r-rizarciment tad-danni, jwassal ghall-likiwdazzjoni gusta u ekwitattiva.

Illi in vista tal-premess u b' applikazzjoni tal-principji suesposti, il-Qorti taqbel u taccetta li l-kumpens dovut mill-attur ghall-invazjoni li sofra fil-proprjeta' tieghu ghandu jkun fl-ammont ta' sebat elef lira maltin [Lm7,000] <u>flimkien</u> mas-somma ta' elf u erba mitt lira maltin [Lm1,400] rapprezentanti l-imghax tat-8% mid-data tal-prezentata tar-rapport tal-perit tekniku u cioe' 29 ta' Novembru 2002 sad-29 ta' Mejju 2005 – b' hekk il-kumpens kollu dovut ghandu jkun ta' tmient elef u erba mitt lira maltin [Lm8,400].

In fine jigi osservat li l-kuntratt precitat datat 15 ta' Jannar 1992 maghmul bejn l-attur u l-konjugi Schembri huwa res inter alios acta ghall-konvenut; b' mod li dak li kien gie miftiehem bejn l-attur u Schembri, apparti milli gie rez inapplikabbli, m' ghandu ebda rilevanza fil-komputazzjoni tal-kumpens <u>dovut mill-konvenut </u>lill-attur rizultat tal-invazjoni da parti tal-istess konvenut fuq l-art minnu invaza u li qed tigi dikjarata proprjeta' tal-konvenut in forza tal-gudizzju odjern.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi [1] tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba stante li dawn gew rinunzjati bil-verbal precitat; [2] tiddikjara li l-art invaza u li tifforma l-meritu tal-kawza odjerna u li tinsab indikata mill-

perit tekniku fir-relazzjonijiet tieghu, illum hija proprjeta' tal-konvenut a tenur tal-Artikolu 571 tal-Kap.12 u kif ukoll mifthiehem bejn il-partijiet fil-verbal tat-8 ta' Gunju 2004; u [3] tilqa' ir-raba, il-hames u s-sitt talba, u tillikwida l-kumpens dovut lill-attur minhabba l-invazjoni fuq indikata da parti tal-konvenut fl-ammont ta' tmient elef u erba mitt lira maltin [Lm8,400],u tordna lill-istess konvenut jhallas lill-attur din is-somma ta' Lm8,400.

L-ispejjez kollha ghandhom jigu soppportati mill-konvenut; hlief dawk relattivi ghat-tieni rapport peritali li ghandhom jigu sopportati fi kwoti wgwali bejn il-partijiet stante li dan sar a beneficju taz-zewg partijiet; kif ukoll, l-ispejjez tat-tieni u tat-tielet talba ghandhom jibqghu a kariku ta' l-attur.

< Sentenza Finali >

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