MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 880/1994/1

Victor u Josephine *sive* Josette Mangion

Vs

Raphael u Jennifer konjugi Aquilina

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fit-28 ta' Gunju 1994 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi fil-11 ta' Mejju 1990 (atti Nutar Henry Vassallo) (Dok. A) l-atturi akkwistaw porzjoni art maghrufa bhala Tas-Siek *sive* tal-Kappara fil-limiti parrokjali ta' San Giljan. Din il-proprjeta` hija immarkata numru 7 fuq pjanta markata bhala Dok. D annessa ma' kuntratt fl-atti tan-

Nutar Joseph H. Sciriha tas-6 ta' Frar 1989 (Dok. B1 sa B14);

Premess illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' proprjeta` attigwa u cjoe tal-plot numru 8 ta' l-istess art;

Premess illi qamet problema fuq il-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet u inoltre l-konvenuti okkupaw parti mill-proprjeta` spettanti lill-atturi u l-konvenuti interpellati sabiex jaslu fi ftehim bonarju baqghu inadempjenti;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tistabbilixxi l-konfini bejn l-imsemmija proprjeta` tal-kontendenti permezz ta' posti u sinjali permanenti u dan jekk hemm bzonn b' opra ta' periti nominandi;

2. Tistabbilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta` li giet illegalment okkupata mill-konvenuti;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li lilhom prefiss jizgumbraw minn din il-parti tal-proprjeta` ta' l-atturi li okkupaw abusivament u fin-nuqqas tawtorizza li jizgombra lill-konvenuti mill-istess u li jnehhi kull forma ta' xkiel u ingombru fuq l-istess proprjeta` ta' l-attur;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti, ipprezentata fil-21 ta' Ottubru 1994 li permezz taghha huma eccepew:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti ma bnewx fuq l-art ta' l-atturi izda biss fuq il-proprjeta` taghhom;

Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, jekk l-atturi ghandhom art inqas milli xtraw, huma ghandhom dritt ta' rivalsa kontra minghand min xtrawha u mhux minghand eccipjenti li xtraw l-art taghhom qabel l-atturi u minghand l-istess vendituri taghhom;

Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz it-tielet talba attrici hija dejjem insostenibbli ghaliex l-eccipjenti kienu dejjem *in buona fede* u kwindi semmai huwa applikabbli l-Artikolu 471 tal-Kodici Civili;

B' rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti man-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' Marzu 1995 li permezz tieghu gie nominat bhala espert tekniku AIC David Pace biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x' jaqsmu mal-kaz; kif ukoll id-digriet tad-9 ta' Gunju 1995 li bih gie nominat AIC Edgar Rossignaud bhala espert tekniku in sostituzzjoni ta' dak precedenti;

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Marzu 1996 li permezz tieghu gie nominat is-Surveyor Randolph Camilleri biex jaghmel u jipprepara *survey* ta' l-area meritu tal-kawza;

Rat ir-relazzjoni ta' l-espert nominat AIC Edgar Rossignaud li tinsab a fol. 201 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2003; kif ukoll is-*survey sheet* ippreparata mis-Surveyor Randolph Camilleri;

Rat ir-risposti bil-miktub ipprezentati fil-25 ta' Gunju 2004 mill-istess espert tekniku ghad-domandi tal-konvenuti;

Semghet lill-istess Perit Edgar Rossignaud jixhed in eskussjoni waqt is-seduta ta' l-10 ta' Novembru 2004;

Rat id-decizjoni in parte moghtija minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 2005 li permezz taghha gie deciz illi fir-rigward ta' l-ewwel zewg talbiet, il-porzjoni ta' art (plot 7) appartenenti lill-atturi giet invaza bil-bini erett mill-konvenuti bi tnejn punt tlieta metri (2.3m); cahdet it-tielet talba attrici billi laqghet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, sabet li l-invazjoni li hekk saret kienet *in buona fede* u allura sostniet, b' applikabilita`, id-dispost ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. Irrimettiet l-atti tal-kawza lura lill-perit tekniku, AIC Edgar Rossignaud, biex dan jistabbilixxi l-korrispettiv li l-konvenuti huma tenuti jhallsu lill-atturi bhala valur ta' l-art okkupata u f' likwidazzjoni ghall-hsara kagjonata, ammenokke l-kontendenti ma jinformawx b' nota konguntiva lil din il-Qorti illi huma lahqu ftehim bonarju fir-rigward, Bl-ispejjez gudizzjari jitbatew mill-istess konvenuti.

Rat ir-rapport ulterjuri ta' AIC Edgar Rossignaud li jinsab a fol. 279 tal-process, debitament konfermat;

Semghet lill-istess espert relatur jixhed in eskussjoni fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2006;

Rat l-Affidavits esebiti u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-atturi fis-17 ta' Lulju, 2006; kif ukoll dik tal-konvenuti pprezentata fil-11 ta' Settemebru 2006;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Id-decizjoni prezenti hi l-konsegwenza diretta tad-decizjoni antecedenti bejn l-istess partijiet pronunzjata

minn din l-istess Qorti fid-9 ta' Marzu 2005, f' liema gie stabbilit illi bil-bini erett mill-konvenuti saret invazjoni ta' porzjoni mill-art, proprjeta` ta' l-atturi; u li tali invazjoni kienet wahda in bwona fede.  Ghal precizazzjoni, il-kwestjoni hawn involuta tirrigwarda eskluzivament il-kwantum ta' l-indennita` ghall-art okkupata u tar-rizarciment tad-danni, kif kontemplati fl-Artikolu 571 tal-Kodici Civili;

<u>L-INDENNITA`</u>

L-aspett centrali in materja ta' l-indennita` ghall-okkupazzjoni ta' porzjoni mill-art ghandu rabta stretta mal-*punctum temporis* ghall-iskop tal-kalkolu tal-"valur tal-wicc". Kif espress minn din il-Qorti, kif presjeduta, fis-sentenza taghha in re "**Carmel Vella -vs- Victor Sammut *et***", 18 ta' Frar 2004, id-dizzjoni tal-precitat Artikolu 571 tipprevedi illi s-swol okkupat u l-bini erett fuqu jghaddu fil-proprjeta` tal-kostruttur bl-operat tas-sentenza.  Dan hu hekk dezunt mill-kliem "<u>jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta` ta' min bena</u>" fit-test tal-ligi. Huwa bil-wisq ragonevoli illi tali dikjarazzjoni ma tistax taghmilha hlief is-sentenza, u allura hu mistenni illi l-valur likwidat ghandu jirrifletti din il-qaghda, b' mod li dan ikun marbut maz-zmien l-aktar qrib is-sentenza. Din ix-xorta ta' accessjoni, nota mill-guristi Taljani bhala "<u>*accessione invertita*</u>", ma taghmelx lil kostruttur, proprjetarju, bil-fatt awtomatiku tal-bini fuq il-porzjoni okkupata izda, biex dan isehh, u jsir l-effett traslativ tal-proprjeta`, hi rikjesta l-intermedjazzjoni tas-sentenza, kostitutiva tad-dritt moghti lil min bena in bwona fede. Ghal kompletezza jrid jinghad illi l-precedent stabbilit f' dik is-sentenza, u li din il-Qorti qed terga' ssostni bil-prezenti, sab l-adezjoni favorevoli tal-gudikanti u kollegi ohra tal-Qorti Civili, Prim' Awla, kif inhu manifest mid-decizjonijiet fl-ismijiet "**Mario Sammut -vs- Tarcisio Gatt**", 10 ta' Gunju 2005, per Imhallef Noel Cuschieri u "**Alex Spiteri *et* -vs- Joseph Sciberras *et nomine***", 20 ta' Ottubru 2005, per Imhallef Tonio Mallia;

Din il-Qorti hi konxja mid-decizjonijet li jsostnu b' mod differenti minn dak espress fil-precitati sentenzi. B' danakollu xorta wahda hi tal-ferma konvinzjoni illi l-interpretazzjoni l-aktar korretta, u koerenti mal-*voluntas legislatoris*, hi dik adottata bil-precedent imsemmi, u fejn din il-Qorti, kif presjeduta, iddiskostat ruhha mill-kuncett tramandat f' gurisprudenza, anke recensjuri. Il-Qorti, filwaqt li tirrepeti anke hawn dik l-interpretazzjoni taghha, trid tirregistra l-punt li dan qed taghmlu b' mohh miftuh u fuq ir-responsabilita` taghha wara analisi tat-test tal-ligi, tal-principji li jghoddu u l-fehmiet awtorevoli ta' kummentaturi akkreditati, u li hi thoss li ghandhom jikkorrispondu anke ghall-kaz in ispecje;

Dan premess, jidher li l-fattispeci tal-provvediment tal-ligi in diskussjoni, oltre li jikkostitwixxi figura specjali ta' accessjoni, jikkrejaw forma ta' esproprijazzjoni li r-*ratio* taghha hu individwat fil-principju *accessorium sequitur principale*. A prima vista, dan jidher li jikkontrasta man-norma l-ohra tal-ligi, ex-Artikolu 321 tal-Kodici Civili, li tipprovdi illi "hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta` tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku, u bil-hlas ta' indenniz gust". Evidentement, pero`, jidher li d-dispost ta' l-Artikolu 571 huwa eccezzjonali ghal dan il-principju. Jinghad infatti dwaru illi "l-Artikolu 571 jikkonsakra favur l-edilizju principju ta' natura eccezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art mhux tieghu jista' jottjeni, purke jikkonkorru dati kondizzjonijiet, li l-art tigi fil-proprjeta` tieghu" ("**Guze` Azzopardi -vs- Francis Baldacchino *et***", Appell Civili, 25 ta' April 1975). L-importanti jibqa' dejjem illi l-indenniz irid ikun wiehed gust. Taht dan il-profil, qajla tezisti differenza bejn l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319) u l-Artikolu 321 predett tal-Kodici Civili, riprodott fil-ligi taghna mill-Artikolu 545 tal-Kodici Napolejoniku. Ara **Kollez. Vol. XXIV P I p 954**, trattasi wkoll minn materja ta' esproprijazzjoni;

Affermat dan, jidher li l-indenniz gust ghal **Qorti Taljana ta' Kassazzjoni** (**26 ta' Lulju 1968, Numru 2700**) u **6 ta' Gunju 1989, Numru 2748**) hu kwalifikat bil-mod segwenti:

"**Il corrispettivo dell' accessione invertita di cui all' art. 938 c. c. deve essere determinato con criterio obiettivo, tenendo conto soltanto del valore che il suolo occupato ha di per se` in virtu della sua natura, della sua conformazione e delle altre caratteristiche in genere, indipendentemente delle diverse e maggiore utilita` che, per la sua destinazione ad esso dato o per la sopravvenuta occasione di un migliore e piu proficuo sfruttamento, possa averne tratto il costruttore rispetto a quella che avrebbe potuto trarne il proprietario**".

Fil-kaz prezenti, almenu mill-kontenut tar-rapport peritali a fol. 280, jirrizulta li l-espert tekniku nominat segwa l-kriterji professi fis-silta appena riprodotta. Effettivament, fid-determinazzjoni tal-valur, huwa llimita ruhu ghal certi elementi biss, jigifieri, il-qies ta' l-art okkupata, il-konfigurazzjoni taghha u l-lokalita` fejn l-art hi sitwata. Valur dan li, kif minnu kjarifikat u precizat fil-kors ta' l-eskussjoni (fol. 298) jassomma, in korrelazzjoni mal-valur fl-2006 ghal hamest elef tmien mija u sittin lira (Lm5860). Fir-rigward din il-Qorti ma ssibx raguni biex tiddissenti minn din il-valutazzjoni ta' l-espert taghha.

<u>IR-RIZARCIMENT TAD-DANNI</u>

Jibda biex jigi registrat taht dan il-kap illi l-ezercizzju tal-kwantifikazzjoni tal-hsarat jirrikjedi qabel kollox illi jigi adoperat il-kriterju prudenzjali tal-*bonus pater familias*, oltre dak ta' l-obbjettivita`;

Ferma din il-premessa, jidher fuq dan il-punt 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** (“**Il diritto di proprieta`**”, Tr. CM pagna 791) “*la ridotta utilizzabilita` dell’ area residua*”;

Issa f’ dan il-kaz il-kwadru pprezentat mill-perit tekniku ghall-attenzjoni ta’ din il-Qorti huwa dan. Skond ir-relazzjoni tieghu (fol. 281) l-kalkolu tal-hsarat ghall-atturi gie minnu stabbilit billi ha in konsiderazzjoni d-differenza bejn il-valuri tal-proprjeta` fis-suq, kif mibnija, u dik li setghet inbniet bil-qies tal-plot kif originarjament mixtri. Prodott in eskussjoni huwa jirrikonoxxi ghal darba, darbtejn (fol. 295 u fol. 296) illi d-definizzjoni tad-danni fir-rapport tieghu ma kienetx tirrifletti certi fatturi suggeriti lilu mir-rapprezentant legali ta’ l-atturi, ossija r-riduzzjoni fil-faccata tal-plot ta’ l-atturi, ir-riduzzjoni ta’ certi ambjenti minn dawk originarjament progettati u d-deprezzament fil-proprjeta` kieku kellha tinbiegh fis-suq. Dejjem, in eskussjoni, tissemma ghall-ewwel darba il-frazi “*loss of earnings*”;

Dan premess, irid qabel xejn jigi osservat illi f’ kazijiet ta’ din ix-xorta l-esercizzju tal-komputazzjoni tal-hsara ma huwa xejn facli u, anzi, spiss jinkontra diffikoltajiet, kemm minhabba l-varjanti effimeri tal-valuri fis-suq kif ukoll ghal raguni illi, trid jew ma tridx, kull bniedem, teknikament kwalifikat, jintroduci l-apprezzament soggettiv tieghu fil-kalkolu li jaghmel;

Bl-isperanza li l-Qorti torganizza mill-ahjar li tista' l-hsebijiet 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;

Dan affermat, jidher minn dak dikjarat mill-perit tekniku in eskussjoni illi l-komputazzjoni tieghu ta' tletin elf lira (Lm30,000) (f' din is-somma hu kompriz il-valur ta' l-art okkupata), ma kienetx arginata biss fuq il-fattur tal-pregudizzju ghall-atturi proprjetarji, kif fuq spjegat, imma inkludiet ukoll bhala konsiderazzjoni tal-"*loss of earnings*" it-telf lukrativ tal-binja fuq l-art residwali, kieku din kellha tinbiegh fis-suq. Tali komputazzjoni, fil-hsieb tal-Qorti, tmur 'l hinn mis-semplici diminuzzjoni fil-valur ta' l-art residwali u ta' dik ir-"*ridotta utilizzabilita` dell' area risidua*" li ssemmi l-kazistika tal-Qorti Suprema fl-Italja;

Fic-cirkostanzi, din il-Qorti hi tal-fehma li, bl-iskop li tevita dilungar izzejjed fid-definizzjoni tal-kawza, li issa ilha pendenti ghal ben tnax-il sena, u sprekar ta' spejjez inutili f' perizja ulterjuri, ghandha tadotta r-regola ta' l-*arbitrium boni viri* u l-ekwu apprezzament ta' dak kollu superjorment ikkonsidrat. Bl-isperanza li ma qeghda b' hekk tikkreja ebda inikwita` ghal xi hadd mill-kontendenti, din il-Qorti

thoss li jkun izjed prudenti li l-ammont tad-deprezzament u, allura, tar-rizarciment “ta’ kull hsara li tkun saret” skond kif aktar ‘il fuq spjegat, jigi ffissat fil-precentwali ta’ terz (1/3) tas-somma rakkomandata mill-perit tekniku. Jigi allura illi meta mis-somma ta’ tletin elf lira (Lm30,000) jitnaqqas il-“valur tal-wicc” ta’ l-art okkupata (Lm5860), il-valur tal-hsara ghall-atturi ghandu jkun ta’ Lm24140 ÷ 3, ossija tmient elef sitta u erbghin lira, sitta u sittin centezmu (Lm8046.66,0). Komplessivament, ghalhekk, l-indennita` ghall-wicc l-art u r-rizarciment tad-danni qed jigu valutati fl-ammont ta’ tlettax-il elf disa’ mija u sitt liri Maltin, sitta u sittin centezmu (Lm13906.66,0).

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kwistjoni tal-likwidazzjoni ta’ l-indenniz ghall-art invaza u tar-rizarciment ta’ kull hsara fl-ammont komplessiv ta’ tlettax-il elf disa’ mija u sitt liri Maltin, sitta u sittin centezmu (Lm13906.66,0). Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma hekk likwidata, bl-imghaxijiet mid-data ta’ din is-sentenza. L-ispejjez gudizzjarji tal-kawza jitbatew interament mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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