MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 945/1995/1

Paul u Inez mizzewgin Mizzi

v.

Joseph Borg

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
"Peress illi b'kuntratt tat-8 ta' Mejju 1989, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia (Dok. A) kienet giet koncessa b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-atturi bicca art mill-artijiet Tal-Qasbija limiti ta' B'kara tal-kejl ta' cirka 426.79 metri kwadri.

"U peress li xi zmien ilu l-konvenut illegalment invada madwar 6.9 metri kwadri ta' l-imsemmija art ta' l-atturi u dan skond kif gie konstatat mill-Perit Arkitett F. Montesin li rrilaxxja certifikat datat 14 ta' Marzu 1995 (Dok. B).

"U peress li l-atturi kemm-il darba interpellaw lill-konvenut sabiex jirrilaxxja u jirritorna fil-pussess taghhom l-imsemmija bicca art, izda dan baqa' inadempjenti.

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

"(1) tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut illegalment invada cirka 6.9 metri kwadri mill-imsemmija art li tinsab fil-pussess ta' l-atturi b'titolu ta' cens temporanju.

"(2) tikkundannah sabiex jirrilaxxja favur l-atturi l-imsemmija bicca art u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Marzu 1995 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kompriza dik ghal danni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza tieghu eccepixxa illi:
"1. Illi huwa ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi mhux il-legittimu kontradittur stante li fuq l-art li l-eccipjent kien akkwista u li tinsab vicin dik proprjeta` ta' l-atturi hwua kien snin ilu bena basement, showroom u appartament sovrastanti u gia` ttrasferihom lil terzi;

"2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjent zviluppa l-art tieghu skond il-kuntratt ta' l-akkwist tieghu u fuq id-direzzjoni tal-Periti Arkitetti Raniolo & Bencini li hejjew il-pjanta opportuna;

"3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Rat id-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta' Lulju 2003 (fol. 131) , li in forza tieghu dik il-Qorti cahdet talba ta' l-atturi ghall-kjamata fil-kawza ta' certu Joseph Vella f'ismu proprju u ghan-nom tas-socjeta` Design and Management Ltd, u dan wara li osservat illi:
"Ghalkemm kienu jafu b'din l-eccezzjoni l-atturi, flok ghamlu t-talba ghas-sejha fil-kawza fl-istadju preliminari, hallew li jinstemghu x-xhieda, li jinhatar perit, li l-perit jirrelata u li jinhatru periti addizzjonali qabel ma ghamlu t-talba. Issa, jekk it-talba ta' l-atturi tintlaqa', il-process kollu tas-smigh tax-xhieda u tal-perizja jkollu, fl-interess tat-terzi msejha fil-kawza, jinbeda mill-gdid, b'hela ta' hin u ta' rizorsi gudizzjarji. It-talba ghas-sejha ta' terzi fil-kawza ma saritx fil-waqt meta kellha ssir, u ghal dan in-nuqqas jahtu l-atturi.

"Barra minn hekk, billi l-bejgh lil terzi sar qabel ma nfethet il-kawza, is-sejha ta' dawn it-terzi fil-kawza sservi mhux ghall-integrazzjoni tal-gudizzju, izda biex tinbidel parti, li ma hux il-ghan ta' l-istitut tas-sejha fil-kawza."

Rat illi talba maghmula mill-atturi quddiem l-ewwel Qorti biex dik tirrikunsidra d-decizjoni taghha giet michuda darbtejn b'digriet tal-25 ta' Novembru 2005, u b'digriet tat-3 ta' Mejju 2005;

Rat is-sentenza moghtija mill-istess Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Mejju 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"....wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, u tgħid illi l-art tal-kejl ta' madwar tnejn punt deċimali tlieta metri kwadri (2.3m^2) murija fuq il-pjanta esebita *fol.* 152 tal-proċess hija proprjetà ta' l-atturi, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien tliet xhur millum, jerġa' jakkwista l-pussess ta' dik l-art għall-atturi.

"Fil-każ illi l-konvenut ma jkunx radd il-pussess ta' l-art lill-atturi fiż-żmien li ngħatalu, il-qorti tagħti lill-atturi s-setgħa illi, b'rikors, jitolbu illi din il-kawża terġa' titqiegħed fuq il-lista sabiex jerġa' jinħatar perit tekniku biex jagħmel stima ta' l-art għall-għanijiet ta' l-aħħar parti ta' l-art. 322(2) tal-Kodiċi Ċivili.

"L-ispejjeż ġudizzjarji, ħlief dawk li dwarahom ġà ngħatat deċiżjoni f'dikrieti li ngħataw matul is-smigħ tal-kawża, għandu jħallashom il-konvenut."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"B'dikriet ta' l-24 ta' Ġunju 1996[1] il-qorti ħatret perit tekniku, u l-perit irrelata fit-30 t'Ottubru 2001[2]. B'dikriet ieħor tal-11 ta' Marzu 2003[3] il-qorti ħatret periti addizzjonali, u dawn irrelataw fit-22 t'April 2004[4].

"Il-konvenut xehed illi bejn l-art tiegħu u dik ta' l-atturi kien hemm ħajt tas-sejjigħ li kien imżaqqaq u jidħol fl-art ta' l-atturi[5]; xehed ukoll illi wara li neħħa dan il-ħajt bena linja dritta fin-nofs tal-wisa' ta' fejn kien il-ħajt[6] u hekk bena wkoll fuq dik il-parti li kienet tidħol 'il ġewwa lejn il-*plot* ta' l-atturi.

"Il-periti, iżda, sabu illi fuq il-pjanti, kemm dik mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi kif ukoll ma' dak tal-konvenut, il-ħajt tas-sejjigħ ma hux muri bil-kisra li semma l-konvenut fix-xhieda tiegħu[7]. Il-konklużjoni tal-periti, illi l-qorti taqbel magħha, hija illi l-konvenut ma mexiex mal-ħajt tas-sejjigħ li kien hemm qabel meta bil-bini tiegħu daħal lejn l-art ta' l-atturi, u illi daħal fuq l-art ta' l-atturi bla ma kellu jedd jagħmel hekk. Il-periti addizzjonali ma qablux ma' l-ewwel perit biss fil-kejl ta' l-art li ħa l-konvenut: waqt illi l-ewwel perit sab illi l-kejl kien "madwar sitt metri kwadri"[8], il-periti addizzjonali sabu illi l-kejl huwa

[1] *Fol.* 15.

[2] *Foll.* 41 *et seqq.*

[3] *Fol.* 121.

[4] *Foll.* 158 *et seqq.*

[5] Ara x-xhieda tal-konvenut fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2000 quddiem il-perit tekniku, *fol.* 89.

[6] *Ibid. fol.* 90.

[7] Ara para. 13 tar-relazzjoni tal-perit, *fol.* 50.

[8] *Fol.* 52, para. 14.

ta' tnejn punt deċimali tlieta metri kwadri (2.3m^2)[9], kif jidher mill-pjanta minnhom imħejjija[10].

"L-attur xehed illi l-konvenut, qabel ma bena, kien avviċinah u talbu jbigħlu biċċa mill-*plot* tiegħu iżda hu ma kienx aċċetta[11]. Dan, abbinat mal-fatt illi l-konvenut ma setax ma kienx jaf illi l-ħajt tas-sejjigħ ma kienx kif qal hu li kien, juri illi l-konvenut kien *in mala fide* meta bena fuq art ta' l-atturi. Skond il-liġi, huwa pussessur ta' mala fidi mhux biss min jaf, iżda wkoll min "minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor"[12].

"Hemm il-problema, iżda, illi, qabel ma nfetħet il-kawża u qabel ma saret sejħa b'att ġudizzjarju, il-konvenut biegħ lil terzi l-bini li parti minnu telgħet fuq l-art ta' l-atturi. Il-bejgħ sar b'kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1991[13] u ieħor tas-26 ta' Mejju 1993[14], waqt li l-ewwel sejħa b'att ġudizzjarju saret b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Marzu 1995.

"L-art. 322 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

" **322.** (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.

" (2) Il-pussessur li, wara li jkun ġie notifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'egħmil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerga' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali.

"Is-subartikolu (2) jagħti lis-sid is-setgħa li, jekk irid, imexxi kontra l-pussessur *qui dolo desiit possidere* ukoll wara li

[9] *Fol.* 150.

[10] *Fol.* 152.

[11] Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tas-26 ta' Jannar 1998 quddiem il-perit tekniku, *fol.* 79

[12] Art. 531(2), Kod. Civ.

[13] *Foll.* 67 *et seqq,*

[14] *Foll.* 71 *et seqq.*

dan ikun għadda l-pussess lil terzi. Dan iżda jgħodd biss għall-każ fejn, kif tgħid testwalment il-liġi, il-konvenut ikun tqiegħed *in mala fide* b'att ġudizzjarju, jew ukoll għall-każ fejn il-konvenut ikun, qabel is-sejħa b'att ġudizzjarju, ġà *in mala fide*? Fi kliem ieħor, il-liġi hija tassativa meta ssemmi l-att ġudizzjarju, jew issemmih biss bħala l-każ tipiku tal-mezz kif wieħed iqiegħed lil ieħor *in mala fide*?

"Is-sejħa b'att ġudizzjarju hija maħsuba mhux biss biex tikser il-preskrizzjoni iżda wkoll biex tqiegħed lill-pussessur *in mala fide*; fil-fehma tal-qorti, għalhekk, jekk il-pussessur ġà qiegħed *in mala fide* ma hux meħtieġ l-att ġudizzjarju. Din l-interpretazzjoni hija kompatibbli mal-prinċipju fondamentali tal-liġi ċivili *fraus omnia corrumpit*, illi ma jridx illi min ikun *in mala fide* jieħu benefiċċju minn din il-*mala fides* tiegħu.

"It-talbiet ta' l-atturi, għalhekk, xorta jistgħu jintlaqgħu, għalkemm il-konvenut ma għadx għandu l-pussess ta' l-art."

Rat ir-rikors ta' l-appell imressaq mill-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab ir-revoka tas-sentenza appellata u c-cahda tat-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi;

Rat ir-risposta u l-appell incidentali mressaq mill-atturi appellati li in forza taghha, ghar-rargunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:
"tikkonferma s-sentenza taghha tat-3 ta' Mejju 2005, fl-ismijiet premessi. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-kaz li din il-Qorti jidhrilha li ghandha takkolji t-talbiet dedotti fir-rikors ta' l-appell *in toto* jew *in parte*, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu ddikjarat li l-appellant illegalment invada 2.3 metri kwadri ta' l-art in kwistjoni appartenenti lill-esponenti u tirriformaha billi tirrevoka d-digriet taghha tat-3 ta' Mejju 2005, li fiha cahdet it-talba ta' l-esponenti ghall-kjamata fil-kawza ta' Francis Spiteri u ta' C.T. Enterprises Limited u konsegwentement tordna li l-process tal-kawza jigi ritornat lill-Ewwel Qorti sabiex din ta' l-ahhar tkun f'posizzjoni li

tippronunzja ruhha dwar it-tieni talba kif dedotta fic-citazzjoni."

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza, l-atturi, bhala proprjetarji ta' porzjoni art fil-limiti ta' Birkirkara, talbu li l-konvenut inehhi kull bini u kostruzzjoni li, waqt l-izvilupp li kien qed jaghmel fuq art adjacenti proprjeta` tieghu, wettaq fuq l-art taghhom. Peress li l-konvenut, wara li zviluppa l-proprjeta` tieghu, biegh il-proprjeta` lil terzi, l-atturi talbu li dawn it-terzi jigu msejjha fil-kawza. L-ewwel Qorti, kif intwera, cahdet din it-talba u zewg talbiet li ghamlu l-atturi ghar-rikonsiderazzjoni gew it-tnejn michuda, l-ahhar darba b'digriet tat-3 ta' Mejju, 2005.

l-atturi qed jappellaw incidentalment fil-konfront ta' dan l-ahhar digriet, pero`, stranament ma saret ebda talba ghar-revoka tad-digriet principali moghti mill-ewwel Qorti fl-4 ta' Lulju 2003, li bih formalment cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza mitluba. Lanqas ma tressaq appell mid-digriet tal-25 ta' Novembru 2005, li bih l-ewwel Qorti regghet cahdet talba ulterjuri ghall-kjamata fil-kawza tat-terz akkwirent. Kwindi, it-talba ta' l-atturi ghar-revoka tad-digriet tat-3 ta' Mejju 2005, hija monka ghax thalli lill-kawza fl-istat li hi, ladarba d-digrieti tal-4 ta' Lulju 2003, u tal-25 ta' Novembru 2005, issa ghaddew in gudikat. Inoltre, l-atturi ressqu l-appell incidentali taghhom bhala talba ghar-riforma tas-sentenza appellata, meta d-digriet impunjat, ghalkemm inghata fl-istess gurnata li nghatat is-sentenza fil-meritu, ma tifformax parti mis-sentenza li taghha l-atturi qed jitolbu r-riforma. Dan in-nuqqas ta' ghaqal da parti ta' l-atturi jiex jifformulaw b'mod korrett it-talba taghhom, ma jistax ma jwassalx ghal dikjarazzjoni ta' nullita` ta' l-appell incidentali mressaq minnhom. Fuq kollox, din il-Qort gia` ppronunzjat ruhha fis-sens li jekk parti, li tkun taf bil-htiega li tissejjah persuna ohra fil-kawza, thalli l-kawza tasal sa l-ahhar qabel ma ssir it-talba

relattiva, kif gara f'dan il-kaz, ma jkunx misthoqq li tali talba tintlaqa' (ara **Ellul v. Cilia**, deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' Frar, 2007).

Kwindi l-appell incidentali mressaq mill-atturi qed jigi michud.

Fil-kuntest ta' l-appell tal-konvenut mhux kontestat li l-azzjoni attrici hija dik *rei vindicatoria* li in forza taghha qed jitolbu illi l-konvenut iroddilhom il-pussess ta' bicca art. Kif tajjeb osserva l-konvenut, tali azzjoni trid issir kontra min ikun <u>fil-pussess attwali</u> tal-bicca art. Fil-fatt, dwar din l-azzjoni, il-**Pacifici Manzoni** ("Istituzioni di Diritto Civile Italiano", Vol. III p. 207 *et seq.*) ifisser:
"La proprieta` ... e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse la facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di anzione rivendicatoria ... . L'azione rivendicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda <u>contro il possessore o il detentore della medesima</u>, il riconoscimento del suo diritto di proprieto` e in conseguenza la restituzione della cosa stess con ogni sua accessione."

Bl-approvazzjoni ta' dan il-principju, il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Francica v. Camilleri**, deciza fit-23 ta' April 1959, kienet osservat li
"L-azzjoni rivendikatorja hi azzjoni reali, u ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` fil-proponent, u bhala kosegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata; ghalhekk jehtieg li tigi istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-haga, u kontra tieghu biss; u ma tistax tigi promossa kontra min, meta ssir l-kawza ma jkunx ghadu jippossjiediha."

Issa, f'dan il-kaz, din l-azzjoni ma saritx kontra l-possessur jew detentur tal-bicca art in kwistjoni, imma kontra min zviluppa l-art li snin <u>qabel ma nfethet din il-kawza</u> kien gia`

ttrasferixxa l-proprjeta` lil terzi. L-azzjoni, ghalhekk ma setghetx treggi u dan sa mill-bidunett tal-ftuh taghha.

Infatti, l-ewwel Qorti kienet cahdet it-talba ghall-kjamata fil-kawza tat-terzi akkwirenti, mhux biss ghax it-talba saret lejn l-ahhar tal-kawza, izda, aktar, billi l-bejgh lil terzi sar qabel ma nfethet il-kawza, is-sejha tat-terzi kienet se sservi mhux ghall-intergrazzjoni tal-gudizzju, izda biex tinbidel parti, li ma hux il-ghan ta' l-istitut tas-sejha fil-kawza.

L-ewwel Qorti ppruvat "issalva" l-azzjoni ta' l-attur, bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 322(2) tal-Kodici Civili. Dan is-sub-artikolu, pero`, ma jfissirx u ma jistax ifisser li pussessur li jiddisponi mill-proprjeta` meta jkun in mala fede jibqa' responsabbli versu s-sid, kif donnha trid tghid l-ewwel Qorti, izda li jekk pussessur "wara li jkun gie notifikat bit-talba gudizzjarja ghar-radd tal-haga", jehles mill-pussess ta' l-oggett, hu jibqa' responsabbli fil-konfront tas-sid ghar-radd lura ta' l-oggett jew ghad-danni. Hu car li dak li tipprovdi l-ligi hu li, filwaqt li l-*actio rei vindicatoria* trid issir kontra l-"pussessur" tal-haga, (Art. 322(1)) jekk dan il-pussessur, wara li jircievi avviz tal-kawza, b'ghemil tieghu nnifsu jippussessa ruhu minn dik il-haga, ir-responsabilitajiet tieghu versu s-sid jibqghu intatti.

Dan kollu jinsab assodat fid-duttrina. L-awtur **Giorgio Grasselli**, fil-ktieb tieghu "La Proprieta` Immobiliare" (CEDAM 2003 pag. 1060 *et seq*) josserva pjenament dan *in subjecta materia*:
"Legittimato passivo e` chiunque abbia il **possesso** o la **detenzione** della cosa rivendicata, ovvero abbia cessato di possederla o detenerla, per fatto proprio, dopo la domanda. Di conseguenza,

<<qualora il convenuto in revindica neghi siffatto possesso o detenzione, incombe all'attore fornire la relativa prova, con la conseguenza che in difetto di questa il giudice deve rigettare la domanda, senza necessita` di procedere all'indagine sulla effettiva proprieta` del bene da parte del rivendicante>>
(Cass. 6.11.85 n. 5398, GCM, 1985).

L'unica persona legittimata a contraddire alla domanda di rivendicazione e`, dunque, il possessore o detentore della cosa, il quale abbia la facolta` di restituirla.

...

Non puo` pertanto essere pronunciata condanna alla restituzione quando si accerti che il convenuto abbia cessato di possedere o di detenere (Cass. 9.10.97, n. 9817).

Tale requisito, peraltro, come si e` visto, deve sussistere al momento della proposizione della domanda. A mente dell'art. 948, 1° co., c.c., il rivendicante puo` proseguire l'azione qualora, dopo la domanda, il convenuto abbia perduto per fatto proprio il possesso della cosa (Cass. 9.9.97, n. 8748; conf. Cass. 10.10.97, n. 9851). Quest'ultimo, in tal caso, e` obbligato, non solo a recuperare a proprie spese la cosa per l'attore, o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, ma altresì a risarcirgli i danni, ovverosia i frutti della cosa successivi alla proposizione della domanda." (sottolinear ta' din il-Qorti)

Il-ligi la tirreferi ghal mala fede, u lanqas ghall-interpellazzjoni b'att gudizzjarju, izda zzomm lill-pussessur precedenti responsabbli biss jekk dan jiddisponi mill-oggett wara li jkun notifikat "bit-talba gudizzjarja ghar-radd tal-haga" li hi *toto coelo* differenti minn sejha b'att gudizzjarju biex tqieghed lill-pussessur in mala fede. Ghalkemm il-ligi hi kontra li dak li jkun jiehu beneficcju mill-mala fede tieghu, trid ukoll li min ikun titolari ta' dritt jiehu hsieb li jikkawtela kif imiss l-interessi tieghu, u jekk irid jipprocedi ghar-restituzzjoni ta' haga tieghu, ghandu jara u jfittex f'idejn minn qieghda dik il-haga qabel ma jipprocedi bl-azzjoni relattiva.

Kwindi, l-azzjoni attrici kontra l-konvenut ma tistax treggi, salv id-dritt ta' l-atturi li jazzjonaw il-pussessur attwali *si et quatenus*.

Minhabba l-mod kif zviluppat din il-kawza, biz-zewg partijiet jinhlew fuq materji teknici qabel ma kkunsidraw l-ostakoli legali tal-kawza kif proposta, hemm lok ghall-temperament fil-*capo spese*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell incidentali ta' l-atturi appellanti billi tichad l-istess, u mill-appell principali tal-konvenut appellant billi tilqa' l-istess, tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u tghaddi biex tichad it-talbiet ta' l-atturi fil-konfront tal-konvenut.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk ta' prim istanza, jithallsu kwantu ghal zewg terzi (⅔) mill-atturi u terz (⅓) mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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