MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 1679/1992/1

Alex, Anthony u Carmel ahwa Spiteri u b'digriet tat-30 ta' Mejju 2008 stante l-mewt ta' Anthony Spiteri fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-istess atturi Alex u Carmel ahwa Spiteri

v.

Joseph Sciberras u Anthony Sciberras ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjetà S & L Import Export Limited

Il-Qorti:

Preliminari

1. Fil-kaz odjern hemm zewg appelli li t-tnejn jittrattaw dwar il-principju ta' l-okkupazzjoni b'bona fidi ta' bicca minn fond vicin, enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Il-fatti li taw lok ghall-kaz odjern huma, brevement, is-segwenti:

- L-atturi ahwa Spiteri huma ko-proprietarji ta' l-art maghrufa bhala "Tal-Karmnu" f'Carmel Street, Hal-Luqa, kantuniera ma' Triq Patri Damian Taliana, li huma wirtu minghand missierhom, Andrea Spiteri;

- Is-socjetà konvenuta, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion datat 24 ta' Ottubru 1991, akkwistat porzjoni diviza ta' art b'faccata fuq Carmel Street, attigwa ghall-art proprjeta` ta' l-atturi;

- L-atturi jikkontendu li fil-kors ta' zvilupp minnha intrapriz fuq l-imsemmija porzjoni ta' art diviza b'faccata fuq Carmel Street, is-socjeta` konvenuta invadiet parti mill-art proprjeta` taghhom;

- Is-socjeta` konvenuta issostni li l-izvilupp minnha intrapriz gie esegwit kollu kemm hu fuq l-art li kienet akkwistat bis-sahha tal-kuntratt imsemmi, u li kienet imxiet skond il-Pjan Regolatur u bil-permessi mehtiega. Hija kategorikament cahdet li fil-kors ta' tali zvilupp hija invadiet l-art proprjet` ta' l-atturi;

- Fit-28 ta' Ottubru 1992, l-atturi talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta izda, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talba taghhom stante li *prima faciae* ma kienux jirrizultaw l-estremi ghall-hrug ta' tali mandat;

- L-atturi ghalhekk ipprocedew kontra s-socjeta` konvenuta bl-azzjoni odjerna ghar-reintegrazzjoni ta' l-art proprjeta` taghhom u ghal-likwidazzjoni u konsegwenti

hlas ta’ danni minnhom sofferti b’konsegwenza ta’ l-okkupazzjoni da parti tas-socjeta` konvenuta ta’ parti mill-art proprjeta` taghhom.

Talbiet u eccezzjonijiet:

3. B’citazzjoni prezentata fl-allura Qorti tal-Kummerc fl-14 ta’ Dicembru 1992 kontra s-socjeta` konvenuta l-atturi talbu lill-qorti ta’ prim istanza sabiex: (i) tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta invadiet in parti l-art taghhom f’Carmel Street, Luqa, fil-kors tal-kostruzzjoni ta’ mahzen minnha intrapriz jew zviluppat fuq inkarigu taghha; (ii) tordna d-demolizzjoni u t-tnehhija tal-kostruzzjonijiet li s-socjeta` konvenuta ghamlet fuq l-art taghhom, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-istess socjeta` konvenuta; (iii) li f’kaz li dan ma jsirx jigu awtorizzati jiddemolixxu huma stess, a spejjez tas-socjeta` konvenuta u taht id-direzzjoni ta’ perit nominat, l-istess kostruzzjonijiet; u li (iv) s-socjeta` konvenuta tigi dikjarata responsabbli lejhom ghad-danni kollha minnhom sofferti bl-okkupazzjoni ta’ l-istess art da parti taghha, likwidabbli b’opra ta’ perit, u konsegwentement tigi kkundannata thallashom l-istess danni hekk likwidati. Bl-imghax legali u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-applikazzjoni ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni tat-28 ta’ Ottubru 1992.

4. In risposta ghat-talbiet attrici s-socjeta` konvenuta eccepiet (fol. 9) illi: (i) l-istess talbiet attrici huma insostenibbli ghaliex ix-xoghol ta’ bini riferit minnhom sar kollu kemm hu fuq art illi giet akkwistata minnha fl-24 ta’ Ottubru 1991 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion; u (ii) minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, mhux minnu li l-atturi kienu rrikjamaw l-attenzjoni taghha ghall-fatti vantati fic-citazzjoni taghhom. Fi kwalunkwe kaz, kemm-il darba fatti vantati mill-atturi fil-konfront taghha kellhom jirrizultaw bhala fondati, it-talbiet fic-citazzjoni rigwardanti t-tnehhija tal-bini in meritu huma insostenibbli.

Relazzjoni Peritali

5. B'Digriet datat 6 ta' April 1993 (fol. 12) l-ewwel qorti innominat lill-AIC David Pace bhala Perit Tekniku biex jirrelata dwar l-azzjoni attrici.

6. Fir-relazzjoni tieghu pprezentata fis-27 ta' Settembru 2001 (fol. 42 *et seq.*) il-Perit Tekniku, wara li kkonsidra l-provi prodotti quddiemu mill-partijiet kontendenti u ghamel diversi konstatazzjonijiet ta' natura teknika, ikkonkluda (ara para. 32 sa 35 a fol. 63 sa 65) li *"…bhala sottomissjonijiet teknici l-attur nomine* (sic!) *irnexxielu jipprova illi l-konvenut nomine ma setax jiftah aperturi ghal fuq Triq Patri Damjan Taljana ghaliex dik il-parti kienet proprjeta` tieghu*. *Dwar jekk il-bini nvadiex il-proprjeta` ta' l-attur nomine l-esponent jidhirlu illi ma hijiex daqshekk cara ghalkemm jidher illi hemm minimu ta' invazjoni skond kif jirrizultalu mill-istess pjanta u kif qed jidher minn dak illi ttrasferixxa mill-pjanti l-ohra. Ghaldaqstant l-esponenti jidhirlu illi t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu hlief ghat-talba tad-demolizzjoni u dana ghar-ragunijiet ghaliex l-ewwel nett l-esponent jidhirlu illi l-attur nomine ghandu jipprova t-titolu tieghu billi mid-dokumenti esebiti ma jirrizultax sew it-titolu ta' l-attur nomine izda biss huwa ressaq provi ta' natura teknika. L-esponent ihoss illi provi ta' natura legali ghandhom jigu ezaminati mill-Qorti u definittivament trattati f'dan il-kamp. Jidher ukoll illi l-attur nomine dam ma ressaq il-pretensjonijiet tieghu u meta huwa fil-fatt agixxa l-bini tal-konvenuti nomine kien avvanzat sew kif jirrizulta anke mill-provi esebiti. Fic-cirkostanzi ghalhekk l-esponent ihoss illi indenniz ikun aktar ekwu fl-interess taz-zewg partijiet. L-esponent jirrileva illi anke li kieku ma saritx invazjoni da parti tal-konvenut nomine l-attur nomine ma setax jizviluppa l-art tieghu ghaliex dina tinsab kwazi fl-interità taghha gewwa t-triq u kull ma seta' jaghmel kien illi jinnegozjaha mal-konvenut sabiex dana ta' l-ahhar ikun jista' jiftah l-aperturi tal-bini tieghu u jizviluppa l-proprjeta` tieghu sa' nofs it-triq. Ghalhekk bhala danni l-esponent jidhirlu illi l-konvenut nomine ghandu ihallas lill-attur nomine s-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) in kwantu ghat-tieni talba minflok illi jiddemolixxi l-proprjeta` tieghu waqt illi in kwantu ghall-okkupazzjoni minghajr titolu l-esponent jillikwida somma ta' tmint elef lira Maltin (Lm8,000) illi*

b'kollox jaghtu danni totali ta' tmintax-il elf lira Maltin (Lm18,000)."

Sentenza appellata:

7. B'sentenza pronuncjata fl-20 ta' Ottubru 2005 l-ewwel qorti – issa l-Prim Awla tal-Qorti Civili – iddisponiet mill-kawza billi laqghet l-ewwel talba attrici izda, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili ddikjarat li b'effett tas-sentenza l-art okkupata mis-socjeta` konvenuta ghandha titqies trasferita lill-istess socjeta` konvenuta u ordnat lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' Lm10,000 bhala korrispettiv, bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv; u cahdet it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attrici. Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez tal-kawza, din il-qorti ddecidiet illi fic-cirkostanzi jithallsu kwantu ghal terz (1/3) mill-atturi u zewg terzi (2/3) mis-socjeta` konvenuta.

8. L-ewwel qorti waslet ghad-decizjoni finali taghha in bazi ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Jirrizulta mill-provi li l-atturi huma ko-proprietarji ta' bicca art maghrufa bhala "*Tal-Karmnu"* f'Carmel Street, Luqa, kantuniera ma' Triq Patri Damjan Taljana, li huma wirtu minghand missierhom, Andrea Spiteri. Din il-proprjeta`, fil-fatt, ilha zmien twil f'idejn il-familja Spiteri, tant li l-bini li kien hemm fuq is-sit kien gie mgarraf fl-ahhar gwerra dinjija, u ta' Spiteri kienu gew ukoll offruti hlas mill-*War Damage Commission* bhala kumpens. Dan il-hlas kien gie rifjutat, peress li s-Sur Spiteri ried jizviluppa l-art b'mod differenti milli kif kien il-bini li ggarraf, izda ghal zmien twil id-Dipartiment tal-Avvjazzjoni Civili kien jopponi kull zvilupp fl-inhawi minhabba l-prossimità tal-proprjeta` fejn l-ajruport.

"Jirrizulta li l-ewwel applikazzjoni ghall-izvilupp *da parti* tal-familja Spiteri saret fl-1977, izda kien biss f'Dicembru tal-1985 li d-Dipartiment ta' l-Avvjazzjoni Civili hareg il-*clearance* tieghu. *Nonostante* dan, il-permess baqa' ma harigx u l-familja Spiteri, *da parti* taghha, ma baqghetx tinsisti ghall-hrug tal-permess. Fl-1987, il-familja Spiteri

regghet qajmet il-kaz, u giet infurmata illi l-permess kellu jinhareg *una volta* li tigi approvata emenda fl-iskema tal-lokal. Skond il-perit Lawrence Mintoff, li kien inkarigat mill-familja Spiteri biex jiehu hsieb l-izvilupp, fl-istess sena innutaw, waqt zjara fuq is-sit, li kien qed isir bini mill-girien b'tali mod, li kien qed jisporgi fuq il-proprietà taghha. Is-Sinjuri Spiteri kellmu lill-perit, li, fl-20 ta' Novembru 1987, kiteb ittra lill-P.A.P.B. f'dan is-sens. Jidher li, peress li l-iskema tal-lokal kienet inbidlet, b'mod li t-triq il-gdida kienet ser tinkorpora l-parti l-kbira mill-art tal-atturi (bir-rizultat li l-art ma setghetx tinbena), l-atturi tilfu l-interess fil-materja, ghax kien biss 5 snin wara, f'Ottubru tal-1992, li l-atturi talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex jippruvaw iwaqfu lis-socjeta` konvenuta milli tkompli tizviluppa s-sit adjacenti; dan il-mandat kien gie michud. Fl-14 ta' Dicembru 1992, l-atturi fethu din il-kawza fejn qed jitolbu li s-socjeta` konvenuta tnehhi kull bini li ghamlet fuq il-proprietà taghha u thallas id-danni.

"Fuq din l-allegazzjoni, il-perit tekniku ghamel studju dettaljat tal-konfigurazzjoni tal-art u tad-diversi pjanti u *site-plans* li jirreferu ghal-*area in kwistjoni*, u sab li, fil-fatt, is-socjeta` konvenuta invadiet il-proprjeta` ta' l-atturi bil-bini b'wisa' ta' madwar pied jew 0.30 ta' metru. Il-perit tekniku ghamel analizi tal-pjanti u l-linja tal-qasma, li lill-din il-Qorti ma giex indikat li kienu zbaljati. Il-Qorti wara li ezaminat il-mod ta' kif il-perit tekniku wasal ghall-konkluzzjoni tieghu, sejra tadotta din il-parti tal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-perit tekniku.

"Il-posizzjoni li hadu l-konvenuti hija li huma bnew fuq art li akkwistaw, u, waqt li kienu qed jizviluppaw is-sit, ma giex indikat lilhom li marru *oltre* l-linja tal-qasma. Il-konvenuti, fil-fatt, qed jinvokaw l-artikolu 571 tal-Kodici Civili u qed jallegaw li la darba kienu *in bona fede* u bnew minghajr opposizzjoni, ghandhom dritt jibqghu *in pussess* tal-bini kollu, b'dan li jhallsu lis-sid tal-valur tal-wicc li okkupaw u jaghmlu tajjeb ghal kull hsara li tkun saret.

"Il-Qorti, wara li qieset in-natura komplikata tal-kaz, tant li anke l-perit tekniku mahtur mill-Qorti sabha difficcli li jiddetermina saritx jew le invazzjoni, thoss li, fil-fatt, il-

konvenuti kienu *in bona fede*. Fil-fatt, lanqas il-perit Lawrence Mintoff bhala perit ta' l-atturi, ma seta' jikkonferma jekk saretx invazzjoni jew le. Hu qal li l-faccata tal-bini tal-konvenuti kienet tmiss zgur mas-sit tal-atturi, però, *'jekk dahlu fl-art ma nistax nghid'*. Il-bidla radikali li saret fl-iskema, b'mod li t-triq 'l gdida giet tghaddi mill-art tal-atturi, jimmilita kontra li l-konvenuti kienu jahsbu li l-haga li kienu qed jippossjedu kienet ta' haddiehor; huma zviluppaw il-proprjeta` taghhom b'mod li jkun hemm ftuh fuq it-triq il-gdida, kienu gwidati mill-perit taghhom u qajla setghu jobsru li kienu dahlu pied fuq l-art tal-atturi. Veru li l-attur Alex Spiteri jghid li hu kien informa lill-konvenuti li kienu se jidhlu fi proprjeta` tal-familja, però, fic-cirkustanzi il-kontestazzjoni tal-konvenuti kienet gustifikata, u kellhom bazi fuqhiex jahsbu li l-art li kienu qed jizviluppaw kienet taghhom. L-analizi dettaljata u profonda li kellu jaghmel il-perit tekniku biex sab li kien hemm invazjoni ta' biss pied, jindika li ma kienetx facli li tigi determinata l-linja tal-qasma, u *kwindi* l-konvenuti ma jistghax jinghad li kienu *in mala fede*.

"Ghar-rigward tal-punt jekk, mis-sidien, kienx hemm opposizzjoni jew le ghall-izvilupp, l-attur Alex Spiteri jghid li fl-1992 hu kien personalment *"oppona"* mal-konvenuti fuq l-izvilupp li kien qed isir. Jirriuzlta, però, mix-xhieda tal-perit Lawrence Mintoff li s-sidien indunaw li kien qed isir bini b'tali mod li jisporgi fuq is-sit taghhom fl-1987, tant li kien kiteb ittra f'dan is-sens lill-P.A.P.B. fl-20 ta' Novembru 1987. Jidher, allura, li l-atturi kienu jafu bl-invazzjoni fl-1987, u sal-1992, ma kienu ghamlu ebda opposizzjoni. Il-perit Mintoff kien iccekkja li l-bini li kien tiela kellu permess, u l-istorja waqfet hemm. Kien biss fl-1992 li saret opposizzjoni reali, izda, sa dak iz-zmien il-bini kien kwazi mitmum. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Peresso vs Gatt", deciza fit-2 ta' Ottubru 2002, l-opposizzjoni li tista' ssir wara l-kostruzzjoni tal-bini ma jkollux effett li xxejjen l-applikazzjoni ta' l-artikolu 571.

"Veru li l-kostruzzjoni tal-bini kien beda fl-1992 (ara risposta tal-konvenuti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3522/92) però, kif xehed il-perit Mintoff, l-ewwel darba li kien hemm sinjali ta' invazzjoni kien fl-1987, u

sakemm ix-xoghol tlesta kwazi ghal kollox, ma jirrizultax li saret xi opposizzjoni *da parti* ta' l-atturi.

"*Kwindi*, il-Qorti sejra tapplika l-artikolu 571 tal-Kodici Civili u tiddikjara li l-art li giet okkupata u l-bini li sar fuqha saru proprjeta` tas-socjeta` konvenuta bil-jedd ta' accessjoni.

"Jibqa' issa biex jigi determinat il-kumpens li ghandu jithallas lill-atturi ghal dik l-okkupazzjoni. L-atturi qed jippretendu kumpens *a bazi* tal-valur ta' l-art fis-suq ta' illum, waqt li s-socjeta` konvenuta tippretendi li l-kumpens ghandu jkun relatat maz-zmien tal-okkupazzjoni. Din il-Qorti, fil-kawza "Camilleri vs Debattista", deciza fis-16 ta' Jannar 2003, kienet osservat li l-kumpens li ghandu jithallas ghandu jkun relatat maz-zmien ta' meta sehh [recte: sehhet] l-okkupazzjoni. Il-Qorti kienet strahet fuq decizjoni li kienet tat din l-istess Qorti precedentement, u *cioè*, fil-kawza fl-ismijiet "Mizzi vs Spiteri" deciza fl-10 ta' Novembru 1999.

"Wara dawk is-sentenzi, il-materja giet dibattuta fil-kawza "Vella vs Sammut", u din il-Qorti fis-sentenza moghtija fit-18 ta' Frar 2004, osservat li l-kumpens ghandu jigi valutat *in rapport* maz-zmien l-aktar vicin id-decizjoni. Ghall-istess konkluzzjoni waslet din il-Qorti fil-kawza "Sammut vs Gatt", deciza fl-10 ta' Gunju 2005.

"Din il-Qorti regghet ezaminat il-kwistjoni u, din id-darba, thoss li ghandha tinklina favur it-tezi adottata fl-ahhar zewg kawzi imsemmija. Il-Qorti ezaminat in-natura tal-istitut, u qieset li dan, fil-fatt, huwa eccezzjoni ghall-principju *quod solo inaedificatur solo cedit*. Dak li jigri ghandha aktar il-forma ta' espropriazzjoni fl-interess privat, u kien, ghalhekk, li intqal li dan l-artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva. Aktar importanti, l-gurista taljan Paradiso (*"L'accessione al suolo" Commentario Cod. Civ. A cura di P. Schlesinger, Giuffrè 1994*) a pag. 286 jghid li *"La pronuncia del giudice è emessa nelle forme della sentenza, e ha efficacia costitutivo-traslativa, attuando un trasferimento coattivo della proprietà cui va riconosciuto carattere derivativo, a differenza delle altre fattispecie di accessione"*. Dan jinghad peress li s-sitwazzjoni kif

tirriduci ruhha tmur kontra l-principju generali li min hu proprjetarju tal-art huwa wkoll proprietarju ta' dak kollu li jinbena fuqha. Fil-fatt, fl-Italja, dan id-dritt moghti lill-kostruttur, jissejjah *"accessione invertita"*, u inghata dan id-dirtt *"in considerazione del presumibile più consistente vantaggio che al dominus soli può derivare dall'accessione diretta delle costruzioni attuate del terzo"* – sentenza moghtija mill-*Corte di Cassassione* fl-Italia fil-21 ta' Dicembru 1992, kaz numru 13539.

"Peress li l-istitut, proprjament, ma jaghtix lok ghall-akkwist tal-proprjeta` b'accessjoni, dan mhux kaz ta' proprjetarju ta' bicca art li, awtomatikament isir proprjetarju wkoll ta' kull ma jinghaqad maghha bil-jedd ta' accessjoni. Kif tghid il-gurista Rimedio (*"La Proprietà Immobiliare a cura di Giorgio Grasselli CEDAM 2003*) f'pagna 917, f'kaz ta' accessjoni *"l'incorporazione è un evento materiale ciu si riconnette ipso jure l'acquisto della proprietà in capo al dominus soli, senza la necessità di una specifica manifestazione di volontà da parte di quest'ultimo, con la conseguenza che la pronuncia del giudice al riguardo ha natura soltanto dichiarativa"* (ta' l-istess opinjoni huma Paradiso (op. cit. pag. 41 u Galgano *"Diritto Civile e Commerciale"*, CEDAM, 1999, pag. 460). Min-naha l-ohra, f'dan il-kaz l-effett hu differenti, u fil-fatt it-traslazzjoni tal-proprjeta` mhux biss mhiex awtomatika, izda hija diskrezzjonali f'idejn il-Qorti (*"jistghu jigu ddikjarati"*). Kien ghalhekk, li l-*Corte di Cassassione* fl-Italia f'sentenza moghtija fl-20 ta' Mejju, 1982, kaz numru 3112, osservat li *"la sentenza che accoglie la domanda di accessione invertita assume carattere di pronuncia costitutiva, comportante un effetto traslativo, solo per l'attribuzione al costruttore della proprietà del suolo".*

"Hekk ukoll l-istess Qorti, f'sentenza moghtija fl-24 ta' Mejju, 1966 (kawza numru 1327) kienet osservat li *"Coluì che, nella costruzione di un edificio ha occupato in buona fede una porzione del fondo attiguo, se chiede al giudice l'attribuzione della proprietà del suolo occupato, in caso di accoglimento di tale domanda ottiene una pronuncica costitutiva, perchè il suo diritto sorge con la pronuncia del giudice."* Hu biss *in forza* tal-gudizzju tal-Qorti li jopera

ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta` *in forza* ta' l-accessjoni invertita tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha. Darba li l-proprjeta` tghaddi b'effett tas-sentenza, il-kumpens ghandu jirrifletti z-zmien ta' meta sehh it-trasferiment. L-indikat gurista Rimedio, fil-fatt tghid, a pag. 957, li *"l'indennità costituisce debito di valore, e dev' essere determinata con riferimento al momento della sentenza di trasferimento".* Din hi l-istess posizzjoni li hadet il *Corte di Cassassione* fl-Italia (ara, fost ohrajn, sentenza numru 420 tal-11 ta' Frar 1958, u sentenza numru 1689 tat-2 ta' Mejju 1975).

"Fid-dawl ta' dawn il-principji, isegwi li l-kumpens ghandu jirrefletti z-zmien l-aktar vicin id-decisjoni, u skond l-istimi tal-perit tekniku, l-art okkupata ghandha valur ta' Lm10,000, wara li hu qies li l-art tokkupa faccata fuq it-triq.

"Ghar-rigward tad-danni, il-perit tekniku llikwida kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess bicca art mill-1987 sad-data tar-rapport. Kif tikkumenta *pero*`, il-gurista Rimedio (op. cit. pag. 957) b'riferenza ghall-gurisprudenza taljana, id-dannu li jista' jintalab huwa dak *"consistente nel deprezzamento che, a seguito della privazione della zona occupata, sia derivato al suolo residuo"*. Issa kif irrelata l-perit tekniku, dan it-tip ta' deprezzament ma sehhx fil-kaz, peress illi anke li kieku ma saretx invazjoni *da parti* tal-konvenuti, l-atturi ma setghux jizviluppaw l-art taghhom ghaliex dina tinsab kwazi fl-interita` taghha gewwa t-triq u kull ma setghu jaghmlu kien li jinnegozjawha mal-konvenuti sabiex dawn ta' l-ahhar ikunu jistghu jifthu l-aperturi tal-bini taghhom u jizviluppaw l-proprjeta` sa' nofs it-triq. *Kwindi*, la darba ma jirrizultax li l-atturi soffrew dannu bl-okkupazzjoni li sehhet, ma hemmx ammont ta' kumpens ghall-hsara x'jigi likwidat."

<u>L-Appelli:</u>

9. Mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti appellaw kemm is-socjeta` konvenuta kif ukoll l-atturi ahwa Spiteri.

Appell tas-socjeta` konvenuta -

10. L-ewwel aggravju fuq liema s-socjeta` konvenuta tibbaza l-appell taghha huwa fis-sens li ladarba l-atturi talbu ghad-demolizzjoni u t-tnehhija tal-kostruzzjonijiet minnha mibnija fuq l-art proprjeta` taghhom u ghal-likwidazzjoni u konsegwenti kundanna tal-hlas tad-danni kawzati bl-okkupazzjoni ta' l-art da parti taghha, l-ewwel qorti ma setghetx *sua sponte* tapplika minflok il-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 u tiddikjara li l-art hekk okkupata mis-socjeta` konvenuta ghandha titqies trasferita lill-istess socjeta` konvenuta u tikkundannaha thallas lill-atturi kumpens fis-somma ta' Lm10,000.

11. Bit-tieni aggravju taghha s-socjeta` konvenuta tikkritika d-decizjoni ta' l-ewwel qorti fejn giet milqugha l-ewwel talba attrici u cioe` fejn gie dikjarat minn dik il-Qorti li fil-kors ta' l-izvilupp minnha intrapriz fuq l-art di proprjeta` taghha, is-socjeta` konvenuta invadiet l-art proprjeta` ta' l-atturi. Is-socjeta` konvenuta tissostanzja dan l-aggravju ta' l-appell bil-kontestazzjoni li l-atturi naqsu milli jippruvaw b'mod sodisfacenti li l-art allegatament okkupata minnha hija effettivament proprjeta` taghhom; anzi, skond hi, irrizulta li l-art illi kienet proprjeta` taghhom giet esproprijata mill-Gvern. Ghaldaqstant is-socjeta` konvenuta targumenta: *kif jista' wiehed jikkonsidra li s-sentenza ikollha effett traslativ tal-proprjeta` ta' l-atturi, jekk hi proprjeta` espropriata?*[1].

12. Bit-tielet aggravju taghha s-socjeta` konvenuta tikkritika s-sentenza appellata fir-rigward tas-somma likiwdata mill-ewwel qorti bhala l-kumpens minnha dovut lill-atturi ghat-trasferiment a favur taghha bis-sahha tas-sentenza appellata, ta' l-art okkupata. Is-socjeta` konvenuta tikkontendi li kemm-il darba ghall-kaz odjern kellu japplika l-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16, il-kumpens minnha talvolta dovut lill-atturi kellu jigi likwidat skond il-valur ta' l-art okkupata fiz-zmien ta' l-okkupazzjoni u mhux fiz-zmien l-iktar vicin ghall-pronuncjament tas-sentenza.

[1] Fol. 226 tal-process.

L-Appell ta' l-atturi -

13. Bir-rikors ta' l-appell taghhom l-atturi essenzjalment jikkontestaw il-mod kif l-ewwel qorti applikat ghall-kaz odjern il-principju ta' l-okkupazzjoni b'bona fede ta' bicca minn fond vicin enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.
14. Bl-ewwel u t-tieni aggravji taghhom huma jikkontendu li ghall-azzjoni minnhom proposta kontra s-socjeta` konvenuta l-ewwel qorti qatt ma setghet tapplika l-principju enuncjat fl-imsemmi Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex mill-provi prodotti irrizulta li fil-kaz in ezami ma jissussistux ir-rekwiziti tax-xjenza tas-sid ta' l-art dwar l-okkupazzjoni u tal-buona fede da parte ta' l-okkupant, it-tnejn necessarji biex l-imsemmi principju jigi applikat. L-atturi jippretendu li una volta li l-ewwel qorti sabet illi kien hemm invazjoni da parti tas-socjeta` konvenuta fuq l-art proprjeta` taghhom, fin-nuqqas tas-sussistenza ta' l-imsemmija zewg rekwiziti necessarji ghall-applikazzjoni tal-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, dik il-Qorti kellha oltre li tilqa' l-ewwel talba attrici, tilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talbiet taghhom u mhux tichadhom.

15. Bit-tielet aggravju ta' l-appell taghhom l-atturi jikkritikaw is-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti cahdet ir-raba' talba taghhom ghal-likwidazzjoni u l-konsegwenti kundanna fil-konfront tas-socjeta` konvenuta ghall-hlas tad-danni minnhom sofferti minhabba l-okkupazzjoni da parti taghha ta' parti mill-art proprjeta` taghhom.

16. Huma jikkontendu illi l-fatt li forsi setghu jinnegozjaw il-faxxa art proprjeta` taghhom mas-socjeta` konvenuta biss ma jnaqqas xejn mid-dritt taghhom li jitolbu kumpens ghal dik il-proprjeta` taghhom ghaliex finalment u indipendentement minn kollox *haqqhom kumpens ghall-fatt illi l-appellati qabdu u okkupaw faxxa t'art li m'hix taghhom izda ta' l-appellanti u dana anke a bazi tal-principju legali baziku li hadd m'ghandu d-dritt illi jgawdi jew jarrikkixxi ruhu fuq dahar haddiehor* [2].

[2] Pagna 10 tar-Rikors ta' l-Appell ta' l-atturi.

17. Fl-ahhar nett bir-raba' aggravju taghhom l-atturi jikkontestaw id-decizjoni ta' l-ewwel qorti fejn ikkundannathom ihallsu terz (1/3) ta' l-ispejjez gudizzjarji. Huma jikkontendu li ladarba giet ravvizata invazjoni da parte tas-socjeta` konvenuta fuq parti mill-art proprjeta` taghhom, kienu korretti f'li jipprocedu fil-konfront tas-socjeta` konvenuta bl-azzjoni odjerna u l-fatt li l-ewwel qorti cahdet it-tieni, tielet u raba' talbiet attrici b'applikazzjoni tal-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta ma ghandux iwassal biex jigu kkundannati jhallsu 1/3 ta' l-ispejjez giudizzjarji.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

18. Waqt it-trattazzjoni ta' l-appelli quddiem din il-Qorti fid-9 ta' Gunju 2008, is-socjeta` konvenuta cediet l-ewwel aggravju ta' l-appell taghha intestat "It-Talbiet Attrici" fejn kienet qed tikkontendi li f'azzjoni ta' rivendikazzjoni l-qorti ma tistax *sua sponte* u minghajr eccezzjoni *ad hoc* tapplika l-principju ta' l-okkupazzjoni b'bona fidi ta' bicca minn fond vicin enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16.

19. In segwitu ghac-cessjoni ta' dan l-aggravju ta' l-appell huwa issa evidenti li ma <u>hemmx aktar kontestazzjoni</u> bejn il-partijiet kontendenti li kemm-il darba fil-kuntest ta' azzjoni ta' revendikazzjoni jissussistu l-elementi ghall-applikazzjoni tal-principju enuncjat fl-imsemmi Artikolu 571, il-Qorti m'hijiex impeduta milli tapplika tali principju guridiku ghall-kaz pendenti quddiemha, anki minghajr il-htiega ta' eccezzjoni specifika f'dan is-sens. <u>F'kull kaz, aggravju dwar dan il-punt m'ghadx hemm u ghalhekk illum ghandu jitqies li din il-kwistjoni ghaddiet in gudikat</u>.

20. Stabbilit dan il-punt, jehtieg issa jigi determinat jekk fil-kaz *de quo* jissussistux l-estremi necessarji biex jigi applikat l-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk, hijiex korretta o meno d-decizjoni li tat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata.

21. Kif sewwa osservat mill-atturi fir-rikors ta’ l-appell taghhom l-elementi necessarji biex jigi applikat il-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta huma:

(i) Illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta’ bini;
(ii) Illi tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontigwu meta jkun qed jinbena edifizzju;
(iii) Illi l-okkupazzjoni trid tkun *in buona fede*; u
(iv) Illi sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u baqa’ inattiv[3]

22. Biex il-principju enuncjat fl-imsemmi artikolu tal-ligi japplika ghall-kaz in ezami jehtieg li dawn l-erba’ elementi **jissussistu flimkien fl-istess kuntest**[4].

23. Il-fatt li l-izvilupp intrapriz mis-socjeta` konvenuta fuq l-art proprjeta` taghha, u li fil-kors tieghu allegatament invadiet l-art proprjeta` ta’ l-atturi, huwa xoghol ta’ bini ma huwiex kontestat. Ghalhekk, ma hemmx dubju li l-ewwel element isib applikazzjoni fil-kaz in ezami.

24. Is-socjeta` konvenuta tikkontendi, pero`, li t-tieni element mehtieg biex l-imsemmi principju guridiku jsib applikazzjoni fil-kaz odjern, u cioe` l-element li tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontingwu meta jkun qed jinbena edifizzju, huwa ghal kollox nieqes. Hija tikkontendi li l-atturi mhux biss ma rnexxilhomx igibu prova sodisfacenti tat-titolu taghhom fuq l-art in kontestazzjoni talli, mill-provi prodotti addirittura rrizulta li l-istess art li huma jippretendu li hija taghhom kienet giet esproprjata mill-Gvern. Is-socjeta` konvenuta tibbaza l-pretensjonijiet taghha fuq diversi osservazzjonijiet li ghamel il-Perit Tekniku l-AIC David Pace fosthom li *l-esponent jidhirlu li l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu billi mid-dokumenti esebiti ma jirrizultax sew it-titolu ta’ l-attur izda biss huwa ressaq provi ta’ natura teknika …*[5]*.*

[3] **Carmel Vella v. Victor Sammut et, Citaz. Nru. 1129/1984PS** deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta’ Frar 2004.
[4] **Michele Peresso et v. Ruth Gatt, Citaz. Nru. 53/1994DS** deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta’ Ottubru 2002.
[5] Para. 33 tar-Relazzjoni Peritali a fol. 64 tal-process.

25. Ghall-fini ta' kjarezza din il-Qorti tosserva li fl-intier taghha din l-osservazzjoni partikolari tal-Perit Tekniku taqra hekk: *Dwar jekk il-bini nvadiex il-proprjeta` ta' l-attur nomine l-esponent jidhirlu illi ma hijiex daqshekk cara ghalkemm jidher illi hemm minimu ta' invazjoni skond kif jirrizultalu mill-istess pjanta u kif qed jidher minn dak illi ttrasferixxa mill-pjanti l-ohra. Ghaldaqstant, l-esponent jidhirlu illi t-talbiet attrici ghandhom jintlaqghu hlief ghat-talba tad-demolizzjoni u dana ghar-ragunijiet ghaliex l-ewwel nett l-esponent jidhirlu illi l-attur nomine ghandu jipprova t-titolu tieghu billi mid-dokumenti esebiti ma jirrizultax sew it-titolu ta' l-attur nomine izda biss huwa ressaq provi ta' natura teknika.* ***L-esponenti ihoss illi provi ta' natura legali ghandhom jigu ezaminati mill-Qorti u definittivament trattati f'dan il-kamp****…*[6]

26. Minn dan l-estratt appena citat johrog car illi kontra dak pretiz mis-socjeta` konvenuta, il-Perit Tekniku ma wasalx ghall-konkluzjoni definittiva li l-atturi ma irnexxilhomx jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art maghrufa bhala “Tal-Karmnu” f'Carmel Street, Luqa, kantuniera ma' Triq Patri Damian Taliana, li jikkontendu li wirtu minghand missierhom Andrea Spiteri izda, semplicement jghid illi l-prova tat-titolu ghandha tigi ikkunsidrata mill-Qorti. Mis-sentenza appellata johrog car li dan huwa ezattament dak li ghamlet l-ewwel qorti.

27. Billi l-kaz odjern gie ikkunsidrat mill-ewwel qorti fid-dawl ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, din il-Qorti hija tal-fehma li l-prova tat-titolu rikjesta mill-atturi fuq l-art minnhom pretiza bhala di proprjeta` taghhom ma kellhiex ghalfejn tkun dik ferm oneruza tad-*diabolica probatio* solitament rijkesta fil-kuntest ta' l-azzjoni rivendikatorja. L-atturi kellhom biss iressqu prova sodisfacenti li moralment tikkonvinci lill-Qorti li l-art maghrufa bhala “Tal-Karmnu” f'Carmel Street, Luqa, kantuniera ma' Triq Patri Damian Taliana, hija effettivament proprjeta` taghhom.

28. Fi kwalunkwe kaz il-prova tad-*diabolica probatio* qatt ma kienet se tkun rikjesta mill-atturi fil-kaz odjern u dana

[6] Fol. 63 u 64 tal-process. Enfasi ta' din il-Qorti.

billi għat-talbiet attriċi s-soċjeta` konvenuta laqgħet bl-eċċezzjoni li l-iżvilupp minnha intrapriż kien qed jiġi esegwit fuq art di proprjeta` tagħha akkwistata bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion datat 21 ta' Ottubru 1991.

29. Ladarba s-soċjeta` konvenuta laqgħet għat-talbiet attriċi bl-eċċezzjoni ta' titolu validu fuq l-art in kontestazzjoni huwa permess, *u dan anke fid-dritt Ruman, li l-eżami ma jkunx bażat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, iżda fuq wieħed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-każ, il-ġudizzju ma jkunx wieħed ta' effett erga omnes bażat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur iżda inter partes bażat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet*; min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li dak li jkun jipprova titolu assolut[7].

30. Din il-qorti, wara li reġgħet qieset mill-ġdid il-provi prodotti mill-partijiet kontendenti, taqbel ma' l-ewwel qorti li sodisfaċentement irriżulta li l-atturi huma ko-proprjetarji ta' biċċa art magħrufa bħala "Tal-Karmnu" f'Carmel Street, Luqa, kantuniera ma' Triq Patri Damjan Taljana, li ilha fil-familja tagħhom għal snin twal u huma wirtuha mingħand missierhom Andrea Spiteri. Reċentement ukoll l-atturi Alex Spiteri u Carmel Spiteri wirtu s-sehem ta' ħuhom Anthony Spiteri li miet fil-mori tal-kawża ġuvni u intestat.

31. Għalkemm mill-provi prodotti rriżulta wkoll li f'xi żmien il-Gvern kien esproprija proprjeta` tal-familja Spiteri biex titwessa' Triq Patri Damjan Taljana, din il-Qorti ma taqbilx ma' l-affermazzjoni tas-soċjeta` konvenuta li ġiet espropriata mill-Gvern l-art proprjeta` ta' l-atturi fl-intier tagħha.

32. Mill-konstatazzjonijiet li għamel il-Perit Tekniku l-AIC David Pace a bażi tal-provi prodotti, partikolarment tal-pjanti esebiti u *surveys* oħra li ottjena mingħand l-awtoritajiet kompetenti kif ukoll dawk li ħejja huwa nnifsu, kjarament joħroġ illi l-Gvern kien fiż-żmien esproprija l-

[7] **Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo, Citaz. Nru. 364/1990DS**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Ottubru 2003.

parti l-kbira ta’ din l-art ta’ l-atturi biex titwessa’ t-triq imsemmija; izda, l-atturi kien fadlilhom bicca zghira minnha u huwa fuq din il-bicca rimanenti li saret l-invazjoni da parti tas-socjeta` konvenuta fil-kors ta’ l-izvilupp minnha intrapriz fuq l-art proprjeta` taghha [8]. Hija ghalhekk din il-bicca art rimanenti li tifforma l-meritu tal-proceduri odjerni.

33. B’hekk l-ewwel qorti kienet korretta meta fis-sentenza appellata waslet ghall-konkluzjoni li fil-kors ta’ l-izvilupp minnha intrapriz fuq l-art proprjeta` taghha s-socjeta` konvenuta invadiet *in parte* l-art ta’ l-atturi f’Carmel Street, Luqa, u f’dan is-sens ghaddiet biex tilqa’ l-ewwel talba attrici. Ghaldaqstant it-tieni aggravju ta’ l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud.

34. Element iehor necessarju ghall-applikazzjoni tal-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta huwa li s-sid ta’ l-art okkupata kien jaf bil-fatt ta’ l-invazzjoni izda baqa’ inattiv. Dana huwa l-punt trattat mill-atturi fl-ewwel aggravju ta’ l-appell taghhom. Mis-sentenza appellata jidher car li l-ewwel qorti ma rrikonoxxietx ir-reazzjoni ta’ l-atturi fil-konfront tas-socjeta` konvenuta bhala opposizzjoni kif rikjesta ghall-finijiet ta’ l-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta u dana billi ikkunsidrat illi l-atturi damu diversi snin biex jirreagixxu ghall-invazjoni ta’ l-art taghhom u kien biss wara li l-izvilupp kien kwazi kompletat illi ippruvaw jottjenu l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra s-socjeta` konvenuta [9].

35. L-atturi jikkontestaw din il-konsiderazzjoni u l-konsegwenti konkluzjoni ta’ l-ewwel qorti in bazi ghas-segwenti zewg argumenti: (a) fl-ewwel lok, skond l-atturi l-invazjoni ma sehhitx fl-1987 izda sehhet fl-1992 u r-reazzjoni taghhom ghal din l-invazjoni kienet immedjata bl-attur Alex Spiteri javvicina lil Joseph Sciberras, rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, u jinfurmah li fil-kors ta’ l-izvilupp tieghu kien qed jinvadi l-proprjeta` ta’ l-atturi; billi Sciberras injora lill-atturi u baqa’ ghaddej bix-

[8] Vide konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku, partikolarment para. 26 sa’ 34 tal-Relazzjoni, fol. 60 sa’ 64 tal-process.
[9] Fol. 215 tal-process.

xoghol, hames xhur, u mhux hames snin, wara li indunaw bl-invazjoni l-atturi ippruvaw jottjenu l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra taghha; u (b) il-fatt li ma ipprocedewx immedjatament permezz ta’ proceduri gudizzjarji kontra s-socjeta` konvenuta izda ippruvaw jirragunaw ma’ Joseph Sciberras ma jnaqqas xejn min-natura oppozitorja tar-reazzjoni taghhom ghaliex huwa naturali li *l-ewwel wiehed jipprova isolvi sitwazzjoni bhal din bonarjament qabel ma jaqbad u jirrikorri ghall-proceduri gudizzjarji* [10].

36. Din il-Qorti, wara li regghet ikkunsidrat il-provi prodotti mill-partijiet kontendenti, trid taghmilha cara illi l-invazjoni fuq parti mill-art proprjeta` ta’ l-atturi riskontrata mill-Perit Mintoff fl-1987 ma kenitx invazjoni da parti tas-socjeta` konvenuta izda, kienet invazjoni da parti ta’ terza persuna – certu John Fenech minn Hal Luqa[11]. In verita` l-invazjoni fuq l-art proprjeta` ta’ l-atturi riskontrata fl-1987 qatt ma setghet kienet da parti tas-socjeta` konvenuta ghaliex huwa fatt inkontestat bejn il-partijiet kontendenti li s-socjeta` konvenuta akkwistat l-art, minnha sussegwentement zviluppata, b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion datat 24 ta’ Ottubru <u>1991</u>.

37. Madanakollu, mill-istess provi jirrizultaw b’mod car kemm il-konoxxenza ta’ l-atturi ta’ l-invazjoni ta’ parti mill-art proprjeta` taghhom da parti tas-socjeta` konvenuta u n-nuqqas da parti taghhom ta’ opposizzjoni kif trid il-ligi ghal dan il-fatt. Mix-xiehda ta’ l-attur Alex Spiteri stess jirrizulta b’mod car li huwa kien konxju mill-fatt li s-socjeta` konvenuta kienet, fil-kors ta’ l-izvilupp taghha, ser tinvadi parti mill-proprjeta` tieghu u ta’ hutu sa minn qabel ma inbdew ix-xoghlijiet izda, hadu l-ewwel pass ufficjali taghhom biss wara hames xhur li inbdiet il-kostruzzjoni u fi zmien meta l-izvilupp kien kwazi kompletat. Meta Alex Spiteri induna li kien ser ikun hemm invazjoni ta’ l-art proprjeta` tieghu u ta’ hutu da parti tas-socjeta` konvenuta gia` fiz-zmien meta s-surveyor mar fuq il-post biex jiehu l-qisien u jaghmel il-marki[12] qabel ma inbdiet il-kostruzzjoni,

---

[10] Fol. 235 tal-process.
[11] Xhieda tal-Perit Lawrence Mintoff waqt is-seduta ta’ l-24 ta’ Jannar 1997 – fol. 148 tal-process.
[12] Xhieda ta’ l-attur Alex Spiteri waqt is-seduta tal-15 ta’ Lulju 1996 – fol. 138 tal-process.

huwa illimita ruhu li jigbed l-attenzjoni ta’ Joseph Sciberras, rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, dwar dan il-fatt. Dan Sciberras, li min-naha tieghu kien tal-fehma li kien qed jibni tajjeb u fuq l-art tieghu skond il-pjan regolatur u d-direzzjonijiet tal-Perit, kompla ghaddej bix-xoghol u l-atturi flok ma ipprocedew b’mod formali kontra s-socjeta` konvenuta dak iz-zmien, aggixew b’talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni biss wara hames xhur li inbdiet il-kostruzzjoni, fi zmien meta l-istess zvilupp kien kwazi kompletat.

38. Ir-reazzjoni ta’ l-atturi ma tammontax ghal opposizzjoni kif rikjesta ghall-finijiet ta’ l-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta ghaliex kif inghad ghal cirkostanzi simili fis-sentenza wara l-kawza fl-ismijiet **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et, Citaz. Nru. 880/94PS**[13] *minn dan kollu huwa desumibbli li l-attur attira l-attenzjoni tal-konvenut zmien wara li kien gja tlesta l-bini. Veru li f’xi zmien gibed l-attenzjoni tal-konvenut, pero` dan ma jfissirx dik l-opposizzjoni li trid il-ligi fil-precitat artikolu 571. Dan anke ghaliex il-konvenut ma setax isib ruhu impedut gjaladarba l-kostruzzjoni kienet gja ilha lesta.”.*

39. B’hekk din il-Qorti wkoll hi tal-fehma li fil-kaz in ezami jissussisti l-element tax-xjenza tas-sid ghall-fatt ta’ l-invazjoni u nuqqas ta’ opposizzjoni da parti tieghu, neccessarju ghall-applikazzjoni tal-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju ta’ l-appell ta’ l-atturi qed jigi michud.

40. Element iehor rikjest biex jista’ jigi applikat il-provvediment tal-Ligi enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kodici Civili huwa li l-okkupazzjoni trid tkun *in buona fede*.

41. Dwar dan l-element l-ewwel qorti ikkonkludiet li mir-rizultanzi processwali ma jistax jinghad li s-socjeta` konvenuta kienet *in mala fede* meta invadiet *in parte* l-proprjeta` ta’ l-atturi. Dik il-qorti waslet ghal din il-konkluzjoni in bazi ghall-konsiderazzjoni li *l-analizi dettaljata u profonda li kellu jaghmel il-perit tekniku biex*

[13] Deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta’ Marzu 2005.

sab li kien hemm invazjoni ta' biss pied, jindika li ma kenitx facli li tigi determinata l-linja tal-qasma[14].

42. Bit-tieni aggravju taghhom l-atturi jikkontestaw din il-konkluzjoni ta' l-ewwel qorti billi fil-fehma taghhom is-socjeta` konvenuta ma rnexxilhiex tipprova l-*buona fede* taghha u ghalhekk l-ewwel qorti ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li ma kenitx *in mala fede.*

43. L-element li l-okkupazzjoni tkun saret in *buona fede* huwa centrali ghall-principju enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-gurisprudenza in materia tipprovdi li l-*buone fede tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu; u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-presunzjoni legali tal-buona fede*[15].

44. Minn dan il-principju johrog car li l-prova ta' l-intenzjoni tas-socjeta` konvenuta fl-agir taghha kellha issir mill-atturi li allegaw l-uzurpazzjoni ta' l-art proprjeta` taghhom; kien jispetta lill-atturi jippruvaw il-*mala fede* tas-socjeta` konvenuta. Din il-prova kellha ssir quddiem il-qorti ta' prim istanza u mhux quddiem din il-qorti bil-prezentata flimkien mar-rikors ta' l-appell ta' dokument, ossia ittra datata 27 ta' Ottubru 1988 li allegatament hija prova tal-*mala fede* tas-socjeta` konvenuta.

45. Ghalkemm fir-rikors ta' l-appell taghhom l-atturi jallegaw li fil-kors tal-kostruzzjoni s-socjeta` konvenuta agixxiet in *mala fede* bl-iskop li tiggwadanja bicca art a skapitu tad-drittijiet taghhom, din il-qorti hija decizament tal-fehma kuntrarja. In effetti, din il-qorti taqbel ma' dak konkluz mill-ewwel qorti, u cioe` li mir-rizultanzi processwali ma irrizultat ebda *mala fede* da parte tas-socjeta` konvenuta; anzi rrizulta li s-socjeta` konvenuta agixxiet bil-piena konvinzjoni li kienet qed tibni l-

[14] Fol. 215 tal-process.
[15] **Carmelo Parnis v. George Fenech**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' April 1953 – Kollezzjoni tal-Qrati Superjuri ta' Malta Vol. XXXVIIC – ii – 678.

kostruzzjoni fuq l-art proprjeta` taghha akkwistata bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 24 ta' Ottubru 1990.

46. Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-atturi jikkontendu li l-ewwel qorti ikkonkludiet li ma kienx hemm *mala fede* da parte tas-socjeta` konvenuta ghaliex l-invazjoni, kif ikkonstatat mill-Perit Tekniku, kienet wahda ta' pied biss. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni ta' l-atturi. Kontra dak li qed ighidu l-atturi, l-ewwel qorti waslet ghal din il-konkluzjoni in bazi ghall-fatt li zewg periti, wiehed minnhom il-perit ta' l-atturi stess u l-iehor il-Perit Tekniku nominat mill-Ewwel Qorti, it-tnejn sabuha difficli li jiddeterminaw saritx jew le invazzjoni. F'tali cirkostanza l-ewwel qorti kienet korretta f'li tikkonkludi fis-sentenza appellata li *l-analizi dettaljata u profonda li kellu jaghmel il-perit tekniku biex sab li kien hemm invazjoni ta' biss pied, jindika li ma kienetx facli li tigi determinata l-linja tal-qasma, u kwindi l-konvenuti ma jistax jinghad li kienu in mala fede* [16].

47. Billi, ghalhekk, sodisfacentement irrizulta li l-okkupazzjoni da parte tas-socjeta` konvenuta ta' parti mill-art ta' l-atturi saret *in buona fede*, it-tieni aggravju ta' l-appell ta' l-atturi qed jigi michud ukoll.

48. Stabbilit ghalhekk li fil-kaz in dizamina ghandna xoghol ta' bini fil-kors ta' liema giet okkupata porzjoni tal-fond attigwu, liema okkupazzjoni saret in buona fede u s-sid ta' l-art okkupata kien jaf bil-fatt ta' l-invazjoni izda baqa' inattiv, necessarjament isegwi li l-ewwel qorti kienet korretta f'li tikkonsidra li fil-kaz odjern jissussistu l-estremi necessarji ghall-applikazzjoni ta' l-Artikolu 571 tal-Kap.16, u konsegwentement ghaddiet biex tiddikjara li l-art ta' l-atturi okkupata mis-socjeta` konvenuta ghandha titiqies trasferita lill-istess socjeta` bis-sahha tas-sentenza appellata u ordnat lis-socjeta` konvenuta thallas indenniz lill-atturi bhala korrispettiv ghat-trasferiment.

[16] Fol. 215 tal-process.

49. F’dan l-istadju jehtieg li jigi trattat it-tielet aggravju tas-socjeta` konvenuta ossia, l-aggravju li dwar l-ammont likwidat fis-sentenza appellata bhala rapprezentanti l-kumpens li s-socjeta` ghandha thallas lill-atturi bhala l-korrispettiv ghat-trasferiment a favur taghha ai termini ta’ l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili ta’ l-art minnha okkupata.

50. Fir-rikors ta’ l-appell taghha s-socjeta` konvenuta tikkontesta l-*quantum* likwidat mill-Perit Tekniku w adottat mill-ewwel qorti in kwantu kjarament tqisu bhala wiehed ezagerat; u tikkontesta wkoll il-principju adottat mill-ewwel qorti li l-valur tal-korrispettiv dovut ghall-okkupazzjoni ghandu jigi valutat in rapport maz-zmien l-aktar vicin id-decizjoni.

51. Ghal dak li jirrigwarda s-somma ta’ Lm10,000 likwidata mill-Perit Tekniku, din il-Qorti tosserva li s-socjeta` konvenuta ma gabet ebda prova li sodisfacentement turi li l-ammont hekk likwidat mill-Perit Tekniku ma ghandux jigi accettat bhala rapprezentanti l-valur ta’ l-art okkupata mis-socjeta` konvenuta fiz-zmien meta irrediga r-rapport tieghu.

52. B’rispett lejn il-principju li ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, *il giudizzio dell’arte* kif espress mill-Perit Tekniku m’ghandux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma irragjonevoli, fic-cirkostanzi din il-Qorti ma ssib ebda raguni valida ghaliex ma ghandhiex taccetta bhala korretta l-istima ta’ Lm10,000, illum ekwivalenti ghal €23,293.73, maghmula mill-Perit Tekniku bhala rapprezentanti l-valur ta’ l-art okkupata mis-socjeta` konvenuta fiz-zmien meta huwa irrediega r-rapport tieghu.

53. Ghal dak li jirrigwarda z-zmien meta ghandu jigi valutat dan il-korrispettiv, din il-Qorti, wara li regghet qieset il-principji guridici in materia, hija tal-fehma li ghandha tigi kkonfermata t-tezi adottata mill-ewwel qorti fis-sentenza appellata u cioe` li l-korrispettiv ghandu jigi valutat in rapport maz-zmien l-aktar vicin ghad-decizjoni,

ghaliex kif sewwa qalet fis-sentenza appellata *hu biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta` in forza ta' l-accessjoni invertita zviluppata minn min bena fuqha. Darba li l-proprjeta` tghaddi b'effett tas-sentenza, il-kumpens ghandu jirrifletti z-zmien ta' meta sehh it-trasferiment* [17].

54. Kif sewwa qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza wara l-kawza fl-ismijiet **Mario Sammut v. Tarcisio Gatt, Citaz. Nru. 645/91PS** deciza fl-10 ta' Gunju 2005, liema sentenza giet ikkonfermata minn din il-qorti (Qorti ta' l-Appell, diversament komposta) fl-1 ta' Frar 2008, *l-applikazzjoni ta' dan il-kriterju huwa konfortat minn dak li jiddisponi l-Artikolu 571; kif ukoll huwa konformi mal-principji generali rigwardanti r-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` ta' l-awtur ta' l-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-proprjeta` 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. Dan ir-ragunament guridiku jsib konfort shih fil-lokuzzjoni ta' l-artikolu precitat li jiddisponi li 'l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu dikjarati ta' proprjeta` ta' min bena. Minn dan jirrizulta car li ghat-trapass tad-dritt ta' proprjeta` tehtieg dikjarazzjoni mill-Qorti li taghti l-gudizzju taghha permezz ta' sentenza wara li tkun sodisfatta li jikkonkorru l-estremi ghall-applikazzjoni ta' l-artikolu in dizamina. [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 jirrentegra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz, 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*

[17] Pagna 8 tas-sentenza appellata.

Calleja, Appell Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977]. Fil-kaz precitat 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 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 u in-nuqqas ta' l-utilizzazzjoni xierqa u ampja tal-proprjeta` tieghu u elementi bhall-izvalutazzjoni monetarja ghall-iskop tad-determinazzjoni tal-pregudizzju partimonjali tieghu f'termini monetarji. Fi kliem iehor il-likwidazzjoni ghandha tkun wahda ekwitattiva'.

55. Ghaldaqstant, it-tielet aggravju tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud.

56. Fadal issa li jigu trattati t-tielet u r-raba' aggravji ta' l-appell ta' l-atturi. Fit-tielet aggravju ta' l-appell taghhom l-atturi jikkontestaw id-decizjoni ta' l-ewwel qorti li tichad ir-raba' talba taghhom ghal-likwidazzjoni u konsegwenti kundanna ghall-hlas tad-danni minnhom sofferti b'konsegwenza ta' l-okkupazzjoni illegali da parti tas-socjeta` konvenuta ta' l-art proprjeta` taghhom.

57. F'dan ir-rigward l-ewwel qorti ikkunsidrat illi *l-perit tekniku illikwida kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess bicca art mill-1987 sad-data tar-rapport. Kif tikkummenta pero`, il-gurista Rimedio (op. cit. pag. 957) b'riferenza ghall-gurisprudenza taljana, id-dannu li jista' jintalab huwa dak "consistente nel deprezzamento che, a seguito della privazione della zona occupata, sia derivato al suolo residuo". Issa kif irrelata l-perit tekniku, dan it-tip ta' deprezzament ma sehhx fil-kaz, peress illi anke li kieku ma saretx invazjoni da parti tal-konvenuti, l-atturi ma setghux jizviluppaw l-art taghhom ghaliex dina tinsab kwazi fl-interità taghha gewwa t-triq u kull ma setghu jaghmlu kien li jinnegozjawha mal-konvenuti sabiex dawn ta' l-ahhar ikunu jistghu jifthu l-aperturi tal-bini taghhom u jizviluppaw l-proprjeta` sa' nofs it-triq. Kwindi, la darba ma jirrizultax li l-atturi soffrew dannu bl-okkupazzjoni li sehhet,*

ma hemmx ammont ta' kumpens ghall-hsara x'jigi likwidat [18].

58. L-atturi ma jaqblux ma' din il-konkluzjoni ta' l-ewwel qorti u jikkontendu li indipendentement min-natura fabbrikabbli tal-bicca art li fadlilhom wara l-esproprjazzjoni da parti tal-Gvern, huma xorta *haqqhom kumpens ghall-fatt illi l-appellati qabdu u okkupaw faxxa t'art li m'hix taghhom izda ta' l-appellanti u dana anke a bazi tal-principju legali baziku li hadd m'ghandu d-dritt illi jgawdi jew jarrikkixxi ruhu fuq dahar haddiehor* [19].

59. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-pretensjoni ta' l-atturi izda taqbel perfettament mar-ragunament u konsegwenti konkluzjoni ta' l-ewwel qorti fis-sentenza appellata u cioe`, li mill-provi prodotti ma rrizultax li l-atturi sofrew dannu bl-okkupazzjoni da parti tas-socjeta` konvenuta ta' parti mill-art proprjeta` taghhom, u ghalhekk tikkonferma li ma hemmx ammont ta' kumpens ghall-hsara x'jigi likwidat. Barra minnhekk mill-fattispecie tal-kaz odjern jirrizulta fattur iehor li jimmilita kontra l-pretensjoni ta' l-atturi ghall-hlas tad-danni minhabba okkupazzjoni, hekk minnhom imsejha illegali, da parte tas-socjeta` konvenuta u dana huwa l-fatt li gie inekwivokabilment stabbilit li l-okkupazzjoni da parti tas-socjeta` konvenuta sehhet in *buona fede.*

60. B'rispett lejn il-principju guridiku li d-dritt tas-sid li jigi indennizzat ghall-okkupazzjoni tal-fond mit-terz pussessur jiskaturixxi appena dan jigi definit li hu possessur ta' mala fidi jew li hekk kien sar ghax ma setax jitqies li kien ghadu possessur ta' bona fidi[20], fil-kaz in dizamina l-atturi ma ghandhom ebda jedd jippretendu minghand is-socjeta` konvenuta hlas ulterjuri rapprezentanti danni minhabba l-okkupazzjoni da parti taghha ta' parti mill-art taghhom. Ghalhekk it-tielet aggravju ta' l-appell ta' l-atturi ghandu jigi michud.

---

[18] Fol. 217 tal-process.
[19] Pagna 10 tar-Rikors ta' l-Appell ta' l-atturi ahwa Spiteri.
[20] Vide **Giovanna Cini et v. Louis Cini, Citaz. Nru. 378/93GV** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2000.

61. Fl-ahhar nett, fir-raba' aggravju taghhom l-atturi jittrattaw id-decizjoni ta' l-ewwel qorti dwar il-kap ta' l-ispejjez. Fis-sentenza appellata l-Prim Awla ddecidiet illi fic-cirkostanzi l-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal terz (1/3) mill-atturi u zewg terzi (2/3) mis-socjeta` konvenuta.

62. L-atturi ma jaqblux ma' dan ghaliex jippretendu li ladarba giet riskontrata invazjoni da parti tas-socjeta` konvenuta ta' bicca mill-art proprjeta` taghhom, u b'hekk giet milqugha l-ewwel talba taghhom, huma kienu gustifikati li jipprocedu kontra l-istess socjeta` konvenuta u semplicement ghaliex l-ewwel qorti *sua sponte* ghaddiet biex tapplika l-Artikolu 571 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz, b'dana li t-tieni, tielet u raba' talbiet attrici gew michuda, huma ma ghandhomx ibatu ebda parti mill-ispejjez ta' dawn il-proceduri. Fid-dawl tac-cirkostanzi kollha li gew esposti f'din is-sentenza, din il-Qorti hi tal-fehma li d-decizjoni ta' l-ewwel qorti dwar il-kap ta' l-ispejjez hija korretta u gusta, u ghaldaqstant tikkonfermaha. B'hekk ir-raba' aggravju ta' l-appell ta' l-atturi qed jigi wkoll michud.

<u>Decide</u>

63. Ghall-motivi premessi, tichad kemm l-appell interpost mill-atturi kif ukoll l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha. L-ispejjez ta' dawn l-appelli ghandhom jigu sopportati bil-mod segwenti: l-ispejjez relattivi ghall-appell interpost mill-atturi ghandhom jithallsu mill-istess atturi u l-ispejjez relattivi ghall-appell interpost mis-socjeta` konvenuta ghandhom jithallsu mill-istess socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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