MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 835/1998/1

George **CURMI** u martu Emanuela

vs

Angelo **XERRI** u martu Carmen

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-23 ta’ April, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li l-Qorti, wara li tgħid li huma s-sidien ta’ feles art maġenb id-dar tagħhom li tinsab f’Misraħ il-Barrieri, f’Santa Venera, (a) issib li l-imħarrek bena fuq dik l-art tagħhom hu u jtella’ bini ieħor fuq art tiegħu; (b) tordnalu li jwaqqa’ kulma bena fuq l-imsemmija art u jerġa’ jqiegħdha kif kienet qabel ma nbdew ix-xogħlijiet u li jagħmel dan kollu fiż-żmien qasir u

perentorju li l-Qorti jogħġobha tagħtih; u (ċ) li, f'każ li l-imħarrek jonqos li jagħmel dak lilu ordnat, tawtorizza lill-atturi biex jagħmlu huma dak kollu meħtieġ biex titwettaq it-talba tagħhom, bi spejjeż għall-imħarrek u taħt il-ħarsien ta' perit tekniku li l-Qorti tista' taħtar. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-30 ta' Settembru, 1998, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li ladarba kemm hu u kif ukoll l-attur huma miżżewġin, in-nisa tagħhom imisshom ikunu parti fil-kawża wkoll, u la dan ma sarx, il-Qorti jmissha tiċħad it-talbiet. Żied jgħid li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa għaliex ma kienx minnu li huwa daħal fuq art l-attur u kulma bena ttella' fuq ħwejġu fuq art li huwa għandu titolu għaliha u skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Diċembru, 1998, li bih ordnat it-tiswija tal-"okkju" tal-kawża billi, b'żieda ma' kull wieħed minn isem il-partijiet, jiddaħħal l-isem ta' marthom;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula waqt is-smigħ tal-10 ta' Diċembru, 1998, li biha l-avukat tal-imħarrek qal li l-imħarrek kien qiegħed jirtira l-ewwel eċċezzjoni u li martu kienet qiegħda tagħmel tagħha n-Nota tal-Eċċezzjonijiet li kien ressaq żewġha[1];

Rat id-degriet l-ieħor tal-10 ta' Diċembru, 1998, li bih il-Qorti ħatret lill-Arkitett Michaelangelo Refalo bħala perit tekniku biex jagħmel il-kostatazzjonijiet meħtieġa dwar l-estensjoni tal-proprjeta' tal-partijiet fid-dawl tal-allegazzjonijiet attriċi[2];

Rat il-verbal tas-smigħ tal-5 ta' Novembru, 2001[3], li bih l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li l-partijiet kienu waslu fi ftehim bejniethom. B'degriet ta' dak inhar, il-Qorti (diversament presjeduta) ħassret il-ħatra tal-perit tekniku;

[1] Paġ. 21 tal-proċess
[2] Paġ. 23 tal-proċess
[3] Paġ. 34 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-25 ta' Jannar, 2002[4], li bih u fuq talba magħmula b'rikors imressaq mill-perit tekniku (li milli jidher ma kienx jaf li kien tħassarlu l-inkariku) fit-23 ta' Jannar, 2002, laqgħet it-talba biex il-perit iżomm l-aħħar seduta għall-provi tal-imħarrkin u jgħaddi għar-rapport;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-13 ta' Frar, 2002[5], li bih ħalliet il-kawża *sine die*;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-27 ta' Mejju, 2002, li bih reġgħet qiegħdet il-kawża fuq il-listi għas-smigħ;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Mejju, 2003[6], li bih u wara li l-avukat tal-atturi għarrafha li t-transazzjoni ta' bejn il-partijiet baqgħet ma seħħitx, ordnat lill-perit tekniku jerġa' jieħu l-ħatra u jżomm seduta għall-għeluq tal-provi tal-imħarrkin u wara jgħaddi għar-rapport;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fl-14 ta' Diċembru, 2005[7], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta' Jannar, 2006;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2007, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' dikjarazzjoni ta' okkupazzjoni ta' art tal-atturi min-naħa tal-imħarrek hu u jtella' bini fuq art fil-pussess tiegħu f'Santa Vennera, biswit l-art u l-ġid

[4] Paġ. 39 tal-proċess
[5] Paġ. 42 tal-proċess
[6] Paġ. 50 tal-proċess
[7] Paġġ. 68 sa 93 tal-proċess

tagħhom. L-atturi jgħidu li meta l-imħarrek ġie biex jibni l-post tiegħu, daħħal l-art li kienet tagħhom fil-pjanti tal-binja tiegħu u talab li jinħariġlu l-permess b'mod li jibni fuqha wkoll. Issa l-atturi jridu li l-imħarrek joħroġ minn dik l-art minnu okkupata, minkejja l-bini li seta' tella' fuqha;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek Xerri laqa' billi, b'mod preliminari, qal li ladarba kemm hu u kif ukoll l-attur kienu miżżewġin, in-nisa tagħhom messhom iddaħħlu fil-kawża. Ladarba ma kinux, l-imħarrek qal li l-Qorti jmissha tiċħad it-talbiet tal-attur. Fil-mertu laqa' billi qal li hu bena fuq art li dwarha għandu titolu u dan għamlu bla ma daħal fuq art tal-attur. Fuq kollox, bena skond il-permessi maħruġa lilu mill-awtoritajiet kompetenti;

Illi, minħabba li l-attur talab li jiddaħħlu fil-kawża kemm martu u kemm ukoll mart l-imħarrek, dan tal-aħħar ma baqax jisħaq iżjed dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li fi Frar tal-1972[8], l-attur kiseb mingħand Joseph Buġeja u mingħand l-aħwa Joseph u Carmelo Spiteri b'titolu ta' subenfitewsi temporanja (li jagħlaq fl-2162) porzjon art li tinbena tal-kejl ta' ħamsa u tletin punt żero erbgħa qasab kwadri[9] u li ġġib in-numru tlieta u għoxrin (23) liema art tagħmel mill-għalqa msejħa "*Ta' Misraħ il-Barrieri*" u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. L-imsemmija art kienet tgħodd fiha l-parti li kellha ssir triq quddiem il-post li jinbena. L-attur intrabat li jibni l-art mogħtija fi żmien ħames (5) snin minn dak inhar tal-kuntratt u li jtella' benefikat li jiswa mhux anqas minn elfejn lira Maltin;

Illi fuq l-imsemmija art, fl-1976 l-attur bena dar li semmiha "*St. George's House*" b'faċċata fuq Triq il-Qawsalla. Biċċa oħra mill-art minnu miksuba – li kienet tiġi maġenb l-art mibnija mal-faċċata mat-triq min-naħa tax-xellug – ma żviluppahiex. Din l-art ta' xejra trijangolari (li hija l-mertu tal-kawża tal-lum) kienet ta' kejl ta' madwar żewġ metru u nofs kwadri (2.5 m^2) u kienet tmiss kemm kemm ma' Triq il-Qawsalla. Meta l-attur bena d-dar tiegħu, ġid ieħor li

[8] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 10 tal-proċess
[9] Li jġibu 153.86 m^2

kellu maġenb l-art (razzett) ma baqax jintlaħaq aktar minn Triq il-Qawsalla;

Illi l-imħarrkin iżommu l-art li tmiss ma' dik tal-atturi u li ddur min-naħa tal-punent u l-majjistral mar-razzett tal-attur li kien hemm fil-qrib. L-art tal-imħarrkin kienet tagħmel minn barriera u kienet ilha s-snin twal miżmuma mill-imħarrek bi qbiela[10]. Meta l-Gvern (id-Dipartiment tat-Toroq) ħa xi mħażen li kellu f'idejh l-imħarrek f'dawk l-inħawi, il-Gvern ta l-art imsemmija lill-imħarrek b'kumpens. Fl-1996, l-imħarrek applika biex jiżviluppa l-art li ngħata bħala remissi u post għall-ħażna. F'Mejju tal-1996[11], l-attur qabbad avukat biex jikteb lill-Awtorita' tal-Ippjanar biex ma jawtoriżżax lill-imħarrek jibni għaliex qal li l-art li fuqha kien ser irsir il-bini kienet tal-Uffiċċju Konġunt u għaliex bil-bini kien se' jintilef l-aċċess li huwa kellu għar-razzett tiegħu. F'Marzu tal-1997, l-Awtorita' talbet lill-avukat tal-attur biex iressaq prova li l-klijent tiegħu tassew kellu dħul għar-razzett minn Triq il-Qawsalla[12]. L-avukat tal-attur wieġeb f'April tal-1997[13]. Min-naħa tiegħu, d-Dipartiment tat-Toroq wera li ma kellux oġġezzjoni li t-talba tal-imħarrek tintlaqa' għaliex bil-binja li ried jagħmel kien jikseb post għall-ħażna li kien iżomm fl-imħażen li l-istess Dipartiment kien ħadlu biex jifforma t-toroq il-ġodda tal-qrib[14];

Illi f'Jannar tal-1998[15], l-Awtorita' tal-Ippjanar bagħtet tgħarraf lill-attur li seta' jattendi laqgħa tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Iżvilupp li kellha tistħarreġ l-applikazzjoni tal-imħarrek. Il-permess għall-iżvilupp inħareġ fi Frar tal-1998[16], u l-attur kien mgħarraf bid-deċiżjoni meħuda[17]. Fis-17 ta' Marzu, 1998[18], l-attur talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrek biex iwaqqfu milli jiżviluppa l-art. It-talba ma ntlaqgħetx. Il-kawża nfetħet f'April tal-1998;

---

[10] Dokti "RG1" u "RG2", f'paġġ. 106 – 7 tal-proċess
[11] Dok "GD1", f'paġ. 113 tal-proċess
[12] Dok "GD5", f'paġ. 119 tal-proċess
[13] Dok "GD6", f'paġ. 120 tal-proċess
[14] Dok "GD4", f'paġ. 118 tal-proċess
[15] Dok "GD8", f'paġ. 124 tal-proċess
[16] Dok "PT1" u "JF1", f'paġġ. 94 – 5 u 108 – 9 tal-proċess
[17] Dok "GD10", f'paġ. 127 tal-proċess
[18] Dok "PT4", f'paġġ. 100 – 4 tal-proċess

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta’ natura legali marbutin mal-każ jidher li tnejn huma l-kwestjonijiet ewlenin li jeħtieġu stħarriġ. L-ewwel waħda hija dwar jekk huwiex minnu li parti mill-art mixtrija mill-attur itteħditx tassew mill-imħarrek Xerri hu u jibni l-benefikat li ried itella’ fuq l-art li kellu f’idejh. It-tieni waħda, f’każ li t-tweġiba tal-ewwel kwestjoni hija affermattiva, hi jekk hux il-każ li dak il-bini ħażin jitneħħa u l-art tintradd lura lill-atturi, jew jekk, f’dak li sar, huwiex il-każ li jikkonkorru ċ-ċirkostanzi maħsuba fil-liġi li l-atturi jitħallsu kumpens tal-art li tteħditilhom. F’dan il-każ, it-tweġiba għaż-żewġ mistoqsijiet tintrabat sfiq mal-konklużjonijijiet milħuqa fir-Relazzjoni mressqa mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti;

Illi marbuta mal-ewwel kwestjoni hemm dik li tirrigwarda l-ewwel talba attriċi, jiġifieri d-determinazzjoni tal-konfini tal-art rispettiva tal-partijiet u dwar jekk huwiex minnu li xi biċċa mill-bini mtella’ mill-imħarrek sarx fuq art tal-atturi. F’każijiet bħal dan, biex il-Qorti tkun f’qagħda li tistħarreġ talba bħal dik, jeħtieġ li wieħed jasal biex isib fejn jintemm il-ġid ta’ parti u fejn jibda dak tal-parti l-oħra. Fi kliem ieħor, jeħtieġ li jinstabu l-konfini tar-rispettivi proprjetajiet;

Illi l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta’ proprjeta’ għandu fil-liġi[19] li jġiegħel lil ġar tiegħu jagħmel sinjali li jidhru u li jibqgħu biex ħwejjiġhom jingħarfu minn ta’ xulxin. Din l-azzjoni tista’ titressaq biss fejn żewġ proprjetajiet ta’ sidien differenti jkunu jmissu ma’ xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-waħda u tintemm l-oħra[20]. L-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak tad-“determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament ta’ l-estensjoni tad-dritt ... u għalhekk ittendi li telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta’ fatt kompatibbli għal dak tad-dritt”[21]. Tali inċertezzi ġew imfissra li jistgħu jkunu kemm oġġettivi (fejn ma jkunux jeżistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suġġettivi (fejn min jiftaħ il-kawża jkun irid iwarrab il-biżgħa ta’ kwestjonijiet mas-sid ġar tiegħu jew iwarrab il-possibilita’ li titteħidlu biċċa minn ħwejġu);

---

[19] Ara art. 325 tal-Kap 16

[20] App. Ċiv. **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.605**)

[21] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et***

Illi din l-azzjoni hija waħda rikonjitiva u tibqa' hekk ukoll jekk, wara li jsir l-eżerċizzju meħtieġ, jirriżulta li xi waħda mill-partijiet ikollha titlaq xi parti mill-ġid li jirriżulta li qiegħda tokkupa bla mistħoqq. Fi kliem ieħor, l-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak li jistabilixxi l-konfini u mhux it-titolu, għalkemm il-prova tat-titolu tgħin biex minnha wieħed jasal biex jagħraf fejn jibda l-ġid ta' parti u fejn jintemm il-ġid tal-parti l-oħra. F'dan is-sens, l-azzjoni tal-iffissar tal-konfini tingħaraf mill-azzjoni ta' rivendika, fejn l-aqwa titolu ta' parti jxejjen titolu iżjed dgħajjef tal-parti l-oħra fil-kawża[22];

Illi b'żieda ma' dak li għadu kemm ingħad, fl-azzjoni għall-iffissar tal-konfini "*i rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e l'azione tende ad accertare e` l'estensione delle proprieta` contigue, e, quindi, il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente da entrambi i proprietari confinanti.* ***Questa azione ha la natura di una rivendica parziale*** *(vindicatio duplex incertae partis) e presenta alcune particolarita`: ciascuna delle parti e`, al tempo stesso, attore e convenuto; ogni mezzo di prova e` ammesso; in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali*"[23]. Minbarra dan, l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini "*rispetto all'azione di accertamento della proprieta`, essa non concerne l'incertezza sulla titolarita` bensi` quella relativa ai limiti del fondo*"[24]

Din it-tifsira qasira imma preċiża, għalkemm imfassla fuq dak li jistabilixxi l-Kodiċi Ċivili taljan – li għandu dispożizzjoni speċifika għall-azzjoni tal-iffissar tal-konfini[25] – tgħin ħafna biex il-Qorti tista' tasal għad-deċiżjoni tagħha f'din il-kawża, mill-fatti u kostatazzjonijiet li joħorġu mill-atti;

---

[22] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (appellata)
[23] Torrente *Manuale di Diritto Privato* (9ª Ediz.), §179, paġ. 315
[24] C.M. Bianca *La Proprieta`* (1999) Vol. I §432
[25] Art. 950 Codice Civile

Illi għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tistħarreġ iż-żewġ kwestjonijiet ewlenin li għandhom iwassluha biex taqta' l-kawża;

Illi **dwar jekk bil-bini li ttella' mill-imħarrek Xerri tteħditx art li kienet tal-atturi**, din il-Qorti toqgħod fuq ir-riżultanzi ta' xejra teknika li jinsabu fl-atti. Minn dawk ir-riżultanzi tekniċi (mgħejjuna mhux ftit b'sensiela ta' ritratti mressqa miż-żewġ partijiet u li jagħtu d-dehra kif kienet qabel u waqt il-bini li kien qed itella' l-imħarrek), jirriżulta li (i) meta l-attur kiseb l-art li fuqha bena daru, l-art ta' ħdejha kienet tintuża bħala barriera li kienet tasal sa ftit 'il ġewwa minn ħajt tas-sejjieħ għoli; (ii) wara l-imsemmija barriera, kien hemm razzett li kien tal-attur; (iii) meta l-attur bena l-art li xtara fl-1972, ħa l-wisgħa kollu tal-art hekk mixtrija li kellu jagħti għal fuq it-triq proġettata (dik li llum hija Triq il-Qawsalla, u li, f'dik il-parti ta' quddiem id-dar tal-attur u l-faċċata tal-binja mtella' mill-imħarrek illum hija wesgħa f'forma ta' pjazza); (iv) li meta l-attur bena ħwejġu, ma kienx għad fadal mod kif mit-triq il-ġdida seta' jidħol għar-razzett[26]; (v) l-art miksuba mill-attur kellha xtur fuq il-biċċa ta' quddiem fin-naħa tax-xellug tagħha meta taraha mit-triq[27]; (vi) meta l-attur bena ħwejġu fl-1976, ħalla l-imsemmi xtur mhux żviluppat biex il-bini tiegħu ma joħroġx imxattar mal-faċċata li tmiss mat-triq[28]; (vii) l-art li bena fiha l-imħarrek kienet tiġi madwar żewġ sulari 'l isfel mill-art li fuqha l-atturi bnew darhom, iżda l-Gvern radamha u għolliha sal-livell li kellha tieħu t-triq il-ġdida[29]; (viii) l-imħarrek kien bena l-post tiegħu fuq linji u sisien mogħtijin lilu mid-Dipartiment tat-Toroq[30]; (ix) dak id-Dipartiment kien iddikjara li dik l-art ma kienx iridha iżjed biex jifforma t-toroq il-ġodda li saru fl-inħawi; (x) biċċa mill-binja li tella' l-imħarrek Xerri ttellgħet sewwasew fuq feles mill-art imxattra tal-attur li ħallew battala meta bnew darhom, bla ma rabtu l-bini l-ġdid b'appoġġ mad-dar tal-atturi; (xi) li l-kejl ta' art tal-attur meħud mill-imħarrek fil-bini li tella' hu ta' ftit iżjed minn metru kwadru punt tnejn

[26] Ara d-Dokti. "AS1" u "AS2" f'paġ. 98 tal-proċess
[27] Kif jidher sewwa minn Dok "B", f'paġ. 11 tal-proċess
[28] Xhieda tal-attur 8.3.1999, f'paġ. 130 tal-proċess
[29] Xhieda tal-attur 21.4.1999, f'paġ. 133 tal-proċess
[30] Xhieda tal-imħarrek 27.2.2002, f'paġ. 140 tal-proċess

(1.2135 m^2)[31]; (xii) it-twaqqigħ tal-bini tal-imħarrek fuq dak il-feles ta' art ma jagħtix aċċess lill-attur għar-razzett tiegħu, li l-attur jista' jidħol għalih minn naħa oħra b'jedd ta' mogħdija bir-riġel; u (xiii) li l-atturi kienu jaf b'dawn il-fatti sa minn żmien qabel ma nfetħet il-kawża;

Illi b'żieda ma' dawn il-kostatazzjonijiet tekniċi, tirriżulta wkoll xhieda li ssaħħaħ l-istess kostatazzjonijiet;

Illi l-kostatazzjonijiet tekniċi magħmulin b'reqqa mill-perit tekniku[32], magħduda flimkien ma' x-xhieda mressqa mill-partijiet, u msaħħa minn tifsira ċara ta' x'ra meta żar il-post (darbtejn), twassal lil din il-Qorti biex issib li (i) wieħed jista' tassew jagħraf safejn għandha tasal l-art mixtrija mill-attur u dik li kellu f'idejh l-imħarrek Xerri u (ii), l-iżjed importanti, li fil-fatt, hu u jtella' l-binja tiegħu, l-imħarrek Xerri daħal fuq art li kienet dak iż-żmien tal-atturi b'titolu tajjeb;

Illi l-imħarrkin riedu jeskutu lill-perit tekniku dwar is-sejbiet tiegħu. Minkejja li sar kulma seta' (il-Qorti saħansitra ħatret Assistent Ġudizzjarju biex tisma' x-xhieda tiegħu f'daru) biex tittieħed ix-xhieda tiegħu, dan ma sarx minħabba saħħet l-istess perit. L-għaref difensur tal-imħarrkin, waqt it-trattazzjoni tal-għeluq tiegħu, stieden lill-Qorti biex tqis is-sittax-il mistoqsija[33] li kienu se' jsiru lill-perit eskuss bħala kritika tar-rapport tiegħu. Wara li l-Qorti qieset b'reqqa l-atti kollha, ma jidhrilhiex li l-mistoqsijiet magħmulin mill-imħarrkin lill-perit tekniku jibdu b'xi mod il-fehmiet ta' dan jew is-sejba li l-imħarrkin tassew ħadu parti (żgħira) mill-art tal-atturi huma u jtellgħu l-bini tagħhom;

Illi għalhekk, din il-Qorti ssib li l-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa' billi joħroġ li l-imħarrek Xerri tassew ħa art tal-atturi hu u jtella' l-binja tiegħu;

Illi **dwar jekk il-bini mtella' fuq art l-attur għandux jitneħħa jew għandux l-imħarrek iħallas kumpens** lill-

[31] Ara par. 44 tar-Relazzjoni, f'paġ. 91 tal-proċess
[32] Ara b'mod partikolari l-§§ 28 sa 45 tar-relazzjoni peritali (paġġ. 83 sa 92 tal-proċess)
[33] Ara n-nota f'paġġ. 178 sa 180 tal-proċess

atturi u jżomm għalih dik l-art, jeħtieġ li wieħed iqis x'inhi r-rieda tal-liġi, fid-dawl taċ-ċirkostanzi li joħorġu mill-atti;

Illi l-imħarrkin baqgħu jgħidu li dak li bnew ittella' kollu fuq art li kienet fil-pussess tagħhom, imma f'kull każ, qatt ma kellhom il-fehma li jieħdu art tal-atturi. L-għaref avukat tal-atturi, fit-trattazzjoni tal-għeluq tiegħu, qal li, ladarba l-perit tekniku wasal għall-fehma li fit-titligħ tal-bini tal-imħarrkin, ittieħdet biċċa mill-art tal-atturi, mela m'hemm l-ebda għażla oħra ħlief li l-Qorti tordna t-twaqqigħ ta' dik il-parti mill-bini li ttellgħet fuq ġid tal-atturi. B'mod partikolari, huwa żied jgħid li ma kinitx kompetenza tal-perit tekniku li jaqtagħha li l-imħarrkin kienu bnew b'bona fidi fuq art tal-atturi;

Illi l-liġi tqis li bniedem jista' jieħu b'tiegħu il-pussess ta' ħaġa korporali li tista' tkun ta' ħaddieħor[34], u li, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor, jista' wkoll isir sid dik il-ħaġa[35]. Min-naħa l-oħra, dak li wieħed hekk jokkupa kif fuq ingħad, jista' jingħaqad ma' ġid li diġa' kien tiegħu, imqar jekk dan isir bix-xogħol tal-bniedem[36]. B'hekk l-okkupazzjoni tista' tinbidel ukoll f'jedd ta' aċċessjoni;

Illi l-liġi tħalli wkoll li jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret[37];

Illi minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi joħroġ li biex l-okkupazzjoni tindidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi[38], u jiġifieri (a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li tmiss mal-ġid ta' min ikun okkupaha; (b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq biċċa biss minn dak l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi[39];

[34] Art. 561(1) tal-Kap 16
[35] Art. 561(2) tal-Kap 16
[36] Art. 566 tal-Kap 16
[37] Art. 571 tal-Kap 16
[38] App. Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.275**)
[39] P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (appell pendenti)

(ċ) li min ikun okkupa jagħmel dan b'bona fidi għaliex jaħseb tassew li l-bini jkun qiegħed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor; u (d) l-ġar ikun jaf li qiegħed jittella' dak il-bini u ma jagħmel l-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol. Minħabba li dawn iċ-ċirkostanzi jikkostitwixxu eċċezzjoni għar-regola ewlenija miġbura fl-artikolu 321 tal-Kodiċi Ċivili, l-applikazzjoni tagħha għandha tingħata biss jekk kemm-il darba jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha hawn fuq imsemmija[40], u t-tifsira mogħtija għalihom tkun waħda restrittiva. Huwa wkoll stabilit li, minkejja li jkunu japplikaw iċ-ċirkostanzi speċjali maħsubin fl-imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti dejjem jibqagħlha d-diskrezzjoni jekk tapplikahomx jew le għall-każ[41];

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[42]. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda ttella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini[43]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[44], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[45];

Illi, kif ingħad, l-atturi jlumu l-fehma tal-perit tekniku li jgħid li l-imħarrek Xerri ma kellux ħażen meta bena fuq il-feles ta' art tal-atturi. Filwaqt li l-Qorti tasal biex tifhem dan l-ilment, madankollu l-kwestjoni tal-bona fidi ma tistax tinqata' għal kollox mill-kostatazzjonijiet tekniċi u minn dak li ħareġ minn dawn il-kostatazzjonijiet. Huwa minnu li l-bona fidi hija kunċett legali mibni fuq konvinċiment x'aktarx suġġettiv, iżda dan jirriżulta wkoll mill-imġiba raġonevoli tal-parti li tkun u fuq kriterji oġġettivi. Ma jfissirx, għalhekk, li perit tekniku ma jistax jara dak li mistenni jara kull bniedem raġonevoli ieħor, sempliċement

---

[40] P.A. DS **2.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Michele Peresso et vs Ruth Gatt***
[41] App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
[42] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[43] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (appellata)
[44] Art. 532 tal-Kap 16
[45] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Montebello vs Mifsud*** (Kollez. Vol: **LXXXVII.iii.92**)

għax huwa perit maħtur mill-Qorti. Minkejja dan, din il-Qorti se' tasal għall-fehma tagħha dwar l-atteġġament tal-imħarrek Xerri billi tqis kulma huwa rilevanti, u mhux se' toqgħod biss fuq fehmet il-perit tekniku;

Illi, kif ingħad bosta drabi, "*dak li l-liġi tagħna tirrikjedi biex il-pussess ikun in buona fede huwa li l-pussessur ikun għal motivi verosimili jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija tiegħu; u dan l-istat ta' moħħ fil-pussessur huwa preżunt sakemm min jallega n-nuqqas ta' buona fede jew il-mala fede ma jwaqqax dik il-preżunzjoni*"[46]. Fil-każ tal-lum, jirriżulta li l-imħarrek bena fuq pedamenti li kien għamel id-Dipartiment, kien beda l-bini ġo art li kienet 'l isfel mil-livell tal-art tal-atturi u kien ra li talba mressqa mill-atturi għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontrih ma kenitx intlaqgħet. Fil-fehma tal-Qorti, din il-ġabra ta' ċirkostanzi għanet lill-imħarrek biex jasal li jemmen li l-binja li tella' kienet kollha kemm hi fuq ġid li kien sa minn tant snin qabel fil-pussess tiegħu. Min-naħa l-oħra, l-attur ma jidhirx li ressaq oppożizzjoni b'mod tali li tefgħet lill-imħarrek f'mala fidi. Dan jingħad għaliex ir-raġunijiet li huwa ta lill-awtoritajiet (kemm amministrativi u kif dawk ġudizzjarji) għaliex kien qiegħed jopponi għall-iżvilupp mitlub mill-imħarrek ma kienu qatt marbutin mal-fatt li l-iżvilupp kien sejjer isir fuq xi biċċa mill-art tiegħu, imma biss għaliex b'dak l-iżvilupp kien sejjer jitlef l-aċċess għal ġor-razzett tiegħu. Meta mbagħad intalab juri bi provi kif kien tali aċċess qabel, l-attur naqas li jressaq prova waħda;

Illi għall-finijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, l-oppożizzjoni li jrid juri sid l-art li tkun itteħditlu minn ħaddieħor tista' ssir b'kull mod, ukoll jekk mhux b'att ġudizzjarju, imbasta tkun oppożizzjoni ċara li mhix ekwivoka jew li minnha nfisha turi l-inċertezza fil-moħħ ta' min jagħmel dik l-oppożizzjoni. F'dan il-każ il-Qorti ssib li dik l-oppożizzjoni kienet nieqsa mill-effikaċja li setgħet tqiegħed lill-imħarrkin f'mala fidi. Minbarra dan, ingħad ukoll li jekk kemm-il darba xi pussessur "*waqt li kien qed jibni, jiġi avżat u diffidat li l-art mhix tiegħu, u ntant hu jkompli jibni, hu mhux tenut jiddemolixxi u jneħħi dak li*

[46] App. Ċiv. **14.10.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe et vs Debono*** (mhix pubblikata)

għamel wara d-diffida jekk ix-xogħlijiet li għamel wara d-diffida jkunu fil-każ partikolari tagħhom aċċessorji ta' dawk li kienu tlestew qabel u kienu utli, jekk mhux meħtieġa, għall-istess konservazzjoni tagħhom"[47];

Illi minn dawn iċ-ċirkostanzi kollha l-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi ma seħħilhomx juru li l-imħarrkin kienu f'mala fidi meta ttieħdet biċċa mill-art tagħhom huma u jsiru l-benefikati min-naħa tal-imħarrkin. Għalhekk, jidhrilha li jgħoddu għal dan il-każ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi dan ifisser li t-tieni talba attriċi m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi huwa stabilit li "*l-konvenut huwa intitolat għall-benefiċċju ta' l-art. 608 fuq ċitat* (l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili) *u jista' jiġi applikat non ostanti li l-attur fiċ-ċitazzjoni qiegħed jitlob id-demolizzjoni tal-ħajt, peress li fiha hemm virtwalment kompriża d-domanda għall-ħlas tal-valur ta' l-art okkupata u għar-riżarċiment tad-danni*"[48], naturalment jekk kemm-il darba jirriżultaw iċ-ċirkostanzi msemmijin aktar qabel;

Illi l-Qorti, f'dan l-istadju, tqis aspett ieħor li joħroġ mill-atti. Dan hu dak imsemmi mill-perit tekniku li jgħid[49] li "l-attur ma huwa ser jiggwadanja xejn li kieku l-konvenut jiġi ordnat iwaqqa' l-bini li tella' fuq parti mill-proprjeta' tal-attur li l-attur ma sviluppax". Dan il-kumment sar ukoll mill-għaref difensur tal-imħarrek Xerri waqt it-trattazzjoni bil-fomm quddiem din il-Qorti, b'argument kontra s-siwi tat-tieni talba attriċi;

Illi ladarba l-Qorti waslet għall-fehma li jeżistu l-kundizzjonijiet biex jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 571, jeħtieġ tidħol fil-kwestjoni tal-kumpens xieraq li l-imħarrkin għandhom iħallsu lill-atturi u tal-kriterji li jmisshom jitqiesu fil-kalkolu ta' kumpens bħal dak;

---

[47] App. Ċiv. **4.12.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Flora Caruana et vs Anthony Casingena et*** (mhix pubblikata)
[48] P.A. **10.4.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Parnis vs Fenech*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.678**)
[49] Par. 44.2 tar-Relazzjoni tiegħu, f'paġ. 90 tal-proċess

Illi jrid jingħad li mhux minn dejjem u kulħadd kien jaqbel dwar kemm għandu jkun il-kumpens xieraq f'każijiet bħal dawn u liema huwa ż-żmien li jrid jitqies għal tali kumpens. Din il-Qorti, madankollu, jidhrilha li għandha toqgħod fuq il-kriterju stabilit mill-Qorti tal-Appell f'dawn l-aħħar żminijiet, jiġifieri li, ladarba jintwera li l-bennej fuq art ta' ħaddieħor ma kienx għamel hekk b'mala fidi, "*l-korrispettiv għandu jiġi valutat in rapport maż-żmien l-aktar viċin għad-deċiżjoni għaliex hu biss in forza tal-ġudizzju tal-Qorti li jopera ruħu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta' in forza tal-aċċessjoni invertita żviluppata minn min bena fuqha. Darba li l-proprjeta' tgħaddi b'effett tas-sentenza, il-kumpens għandu jirrifletti ż-żmien meta seħħ it-trasferiment*"[50]. F'dan ir-rigward, il-Qorti ma taqbilx mal-kriterju meħud mill-perit tekniku li wasal għal ħlas ta' kumpens lill-atturi mibni fuq "rata tal-art fabrikabbli fis-sena 1998 u ċjoe' s-sena meta nħareġ il-permess tal-bini tal-konvenut";

Illi, madankollu, l-kriterju tal-kumpans maħsub fl-artikolu 571 jintrabat ukoll mat-telf attwali li s-sid li titteħidlu biċċa mill-art tiegħu iseħħlu juri li jkun ġarrab b'dak it-teħid mit-terz li jibni fuq ħwejġu[51]. Jekk, bħal fil-każ tal-lum, il-biċċa mill-ġid li tkun ittieħdet mingħand l-attur ma tkun tal-ebda siwi għalih jew jekk ma jseħħlux juri li ġarrab ħsara b'dak it-teħid, il-kumpens li l-Qorti tkun trid tqis ikun marbut mas-siwi tal-kejl tal-art hekk meħuda meqjusa fiż-żmien meta tkun qiegħda tingħata s-sentenza[52];

Illi wara li l-Qorti ħadet qies ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jidhrilha li l-atturi jistħoqqilhom kumpens ta' elf u mitejn euro (€1,200);

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li huma u jtellgħu l-bini fuq l-art li tinsab fl-inħawi ta' Misraħ il-Barrieri, f'Santa Venera, fuq Triq il-Qawsalla, l-imħarrkin baqgħu deħlin fuq

---

[50] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[51] App. Inf. **12.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Antonio Żammit vs Mario Calleja*** (mhix pubblikata)
[52] Ara App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Sammut vs Tarċisio Gatt***

feles art tal-atturi tal-kejl ta’ metru kwadru punt tnejn (1.2 m^2);

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi ntwera li l-imħarrkin ma għamlux hekk b’mala fidi, u f’kull każ l-atturi ma jiksbu l-ebda vantaġġ mit-twaqqigħ tal-bini hekk imtella’ fuq dak il-feles art;

Tipprovdi dwar it-tielet talba attriċi billi tiċħadha kif imressqa, iżda tordna li l-imħarrkin iħallsu lill-atturi kumpens ta’ elf u mitejn euro (€ 1,200) għat-teħid tal-art imsemmija u għas-saldu ta’ kull jedd dovut lill-atturi fuq dik l-art;

Tordna ukoll l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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