MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1279/1991/1

David Michael Grech għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Telamon Limited

-vs-

Clemente Gauci u Eugenio Gauci għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Spinola Company Limited; u b'digriet tat-12 ta' Mejju 2000 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta' Easysell Bathroom Supplies Ltd; u b'digriet tat-12 ta' Diċembru 2006 il-Qorti ordnat li l-kawża titkompla f'isem is-soċjeta' Easysell Properties Limited minflok is-soċjeta' konvenuta Easysell Bathroom Supplies Limited.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-6 ta' Novembru 1991 fejn ġie premess:

Illi l-attur nomine huwa s-sid tal-porzjon art li tagħmel parti mill-art imsejħa “Mizzi’s Farm” fi Triq il-Wied tal-Imsida, Birkirkara tal-kejl ta’ elfejn, ħames mija u erbatax-il metru kwadru (2.514 m.k.) murija bil-kulur aħmar fuq iċ-ċertifikat numru 132402186 maħruġ mir-Reġistru tal-Artijiet (Dok “A”) liema art ġiet assenjata b’titolu assolut lill-attur nomine in forza ta’ kuntratt ta’ likwidazzjoni tal-assi tas-soċjeta’ Grech & Hicks Shoe Company Limited ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien fil-11 ta’ Frar 1988.

Illi in forza ta’ kuntratt ippubblikat fit-13 ta’ Mejju 1986 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri s-soċjeta’ konvenuta, xtrat b’titolu assolut l-*utile* dominju perpetwu ta’ prozjon art tal-kejl ta’ sitt mija u tmienja u ħamsin metru kwadru (658 m.k.) murija bl-aħmar fuq ċertifikat numru 132402176 maħruġ mir-Reġistru tal-Artijiet (Dok “B”) liema art hija kontigwa mal-art fuq imsemmija proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi.

Illi l-attur *nomine* sab illi s-soċjeta’ konvenuta qeda llegalment u abbużivament tokkupa parti mill-art fuq imsemmija proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi u preċiżament dik il-parti mmarkata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok “C” tant illi nbena ħajt li fired din il-parti mill-kumplament tal-art proprjeta’ tal-attur nomine bir-riżultat illi l-attur nomine lanqas għandu aċċess għaliha.

Illi l-attur *nomine* sab wkoll illi f’din il-parti markata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok “C” sar xogħol ta’ qtiegħ ta’ blat kif wkoll infetħu numru ta’ aperturi li jagħtu mill-bini proprjeta’ tas-soċjeta’ konvenuta mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok “C” għal fuq din il-porzjon art proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi mertu tal-kawża odjerna.

Illi meta s-soċjeta’ konvenuta ġiet interpellata sabiex tiżgombra mill-imsemmija porzjon art dina baqgħet inadempjenti.

Illi jidher ċar illi s-soċjeta’ konvenuta qegħda illegalment u abbużivament tokkupa porzjon art proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi kif fuq spjegat.

Jgħid għalhekk l-istess konvenuti *nomine* għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-porzjon art mmarkata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument "C" hija proprjeta' tal-attur *nomine;*

2. Tikkundanna lil-konvenuti *nomine* sabiex fi żmien qasir u perentorja jiżgombra mill-istess porzjoni ta' art fuq imsemmija, jirrinwovi l-ħajt li qed jifred il-porzjon art markata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok "C" mill-kumplament tal-art proprjeta' tal-attur *nomine,* jagħlaq l-aperturi kollha li hemm li jagħtu għal fuq il-proprjeta' tal-attur nomine u jirripresteni l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet oriġinarjament jekk hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' periti nominanti; u

3. Subordinatament fil-każ li l-konvenuti *nomine* jonqos li jottempera ruħu mal-Ordni tal-Qorti fi żmien prefiss, l-attur *nomine* jiġi awtoriżżat jagħmel ix-xogħol rimedjali fuq imsemmia spejjeż tal-konvenuti *nomine*.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra interpellatorja tas-27 ta' Lulju 1988 kontra l-konvenuti *nomine* inġunt għas-subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-attur nomine kontra l-konvenuti *nomine* u partikolarment l-azzjoni għar-riżarciment tad-danni sofferti mill-attur *nomine.*

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-30 ta' Ottubru 1992, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi s-soċjeta' konvenuta ma għamlet l-ebda tqattigħ jew azzjoni oħra; Hija akkwistat l-utili dominju perpetwu tal-fond kif estiż preżentament mingħand is-soċjeta' Easysell Bathroom Supplies Limited li preliminarjament għandha tiġi kjamata in kawża;

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju l-eċċipjenti ma okkupaw l-ebda art ħlief dik proprjeta' tagħhom;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju, jekk tirriżulta xi okkupazzjoni indebita din saret in *buona fede* u ma taċċedix il-ħames piedi u għalhekk skond il-liġi ma tagħtix lok għall-iżgumbrament imma semmai għall-kumpens;

4. Illi f'kull każ l-atturi u l-persuni li mingħandhom akkwistaw it-titolu ippossjedew l-art sal-estensjoni preżenti b'bona fidi u b'titolu tajjeb għall-aktar minn għaxar snin u għalhekk akkwistaw din l-art żgur bi preskrizzjoni akkwiżittiva.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fis-7 ta' Ottubru 1997, li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, mhix mogħtija azzjoni ta' żgumbrament fil-każ in kwistjoni peress illi l-bini tela' b'*buona fede* u ma saret l-ebda oppożizzjoni da parti tas-soċjeta' attriċi.

Rat id-digriet mogħti fit-17 ta' Novembru 1992 li permezz tiegħu ġie nominat l-Avukat (illum l-Onor. Imħallef) Tonio Mallia bħala perit legali u biex jassistih il-kompjant l-A.I.C. Frederick Doublet bħala espert tekniku u r-rapport tagħhom debitament maħluf;

Rat id-digriet tat-12 ta' Mejju 2000 li permezz tiegħu ssejjħet fil-kawża is-soċjeta' Easysell Bathroom Supplies Limited, u dak tal-12 ta' Diċembru 2006 li permezz tiegħu l-Qorti ordnat li l-kawża titkompla f'isem is-soċjeta' Easysell Properties Limited;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell pronunzjata fl-24 ta' Frar 2012 li permezz tagħha ġiet konfermata s-sentenza

ta' din il-Qorti u li permezz tagħha ġie dikjarat li s-soċjeta' msejħa fil-kawża kienet kontumaċji f'dawn l-atti;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Ġunju 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-atturi ppreżentaw din il-kawża biex jitolbu dikjarazzjoni li s-soċjeta' konvenuta invaċiet il-proprjeta' tagħha msemmija u allura biex is-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex dik il-parti tal-proprjeta' tiġi restitwita.

Illi kmieni fil-kors tal-kawża ġie stabbilit permezz tal-perizja teknika li fil-fatt din l-invazjoni saret.

Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet tiegħu a fol 33 *et sequitur*; huwa kkonkluda li ċertifikati rilaxxati mir-Reġistru tal-Artijiet favur is-soċjeta' konvenuta ma jikkombaċjawx mal-bibi eżistenti. Huwa speċifika illi l-bini in kwistjoni jokkupa l-proprjeta' tas-soċjeta attriċi b'ċirka 44.14 metri kwadri u din tvarja fil-***fond matul il-wisgħa tal-plot tal-konvenut minn ċirka 406 ċentimetri fuq ix-xellug għal ċirka 330 ċentimetri fuq il-lemin***. Aktar tard il-perit tekniku rrealiżża li kien hemm żball fil-pjanti u kkorega l-figura tax-xellug għal **203 ċentimetri**. (fol 38).

Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u m'għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi*

skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli." Bl-istess mod hija deċiza l-kawża fl-ismijiet **Philip Grima** (Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998) – (Ara ukoll **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"**, deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti).

Illi kif ġja' ngħad, is-soċjeta' konvenuta talbet li tiġi msejħa fil-kawża s-soċjeta' Easysell Properties Limited *stante* illi kienet din is-soċjeta' illi għamlet il-kostruzzjoni in kwistjoni qabel ma trasferit lilha. Din is-soċjeta' hija kontumaċji f'din il-kawża. Fil-fatt joħroġ mill-provi illi s-soċjeta' konvenuta xtrat il-binja kif inhi fl-1986 (ara d-depożizzjoni ta' Clement Gauci a fol 108). Da parti tiegħu Anthony Fenech illi huwa direttur tas-soċjeta' msejħa fil-kawża xehed illi huma bnew fejn akkwistaw u trasferew lis-soċjeta' konvenuta bi bdil ma proprjeta' oħra u dan meta l-bini in kwistjoni kien ġebel u saqaf. Minn dakinhar ma resaqx aktar lejn il-proprjeta' u qatt ma kellhom xi allegazzjoni li bnew fuq art ħaddieħor.

Illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta huma fattwali fis-sens li jiċħdu li saret xi invażjoni. In vista tar-rapport imsemmi għalhekk huwa evidenti li dawn l-eċċezzjonijiet ma humiex fondati. L-eċċezzjonijiet l-oħra huma fis-sens li hija akkwistat il-proprjeta' *tramite* l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 ossija bil-preskrizzjoni deċennali u li f'kull każ għandu jkun ordnat ħlas ta' kumpens *ai termini* tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16 u mhux restituzzjoni. Din l-aħħar eċċezzjoni ġiet ripetuta fin-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri.

Illi rigward l-eċċezzjoni li s-soċjeta' konvenuta akkwistat *tramite* l-preskrizzjoni akkwisitiva dan qatt ma seta jkun għaliex jidher ċar mill-provi li hija akkwistat il-proprjeta' fl-1986 mingħand Easysell illi da parti tagħha xtrat fl-1985. Jirriżulta li l-bini sar minn Easysell u allura peress li l-kawża ġiet istitwita fl-1991 qatt ma seta jkun hemm din il-preskrizzjoni għaliex il-perjodu ta' għaxar snin ġie nterrott. Dan apparti l-kwistjoni tal-*bona fede* li se tiġi trattata aktar 'il quddiem. *Oltre* dan kif sewwa rrimarkaw l-atturi fin-nota

tagħhom, ma kienx hemm l-akkwist tal-proprjeta' kif inbniet, kif irrelata l-perit tekniku u allura hemm nieqes it-titolu tajjeb kif jirrikjedi l-Artikolu 2140.

Illi fil-fehma tal-Qorti l-unika kwistjoni li tista' tiġi dibattuta f'din il-kawża huwa jekk meta saret l-invażjoni saritx in *bona fede*. Ma hemmx kwistjoni li s-soċjeta' attriċi aġixxiet meta l-binja saret u allura *ai termini* tal-Artikolu 571, jekk l-invażjoni saret in *bona fede*, is-soċjeta' konvenuta jkollha dritt iżżomm ukoll dik il-parti li ġiet invaża, iżda jkollha tħallas il-kumpens relattiv. Dan l-artikolu jgħid illi:

"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi, biċċa art 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 dikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lis-sid il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa u jagħmel tajjeb kull ħsara li tkun saret."

Illi f'dan r-rigward kif ġja' ngħad, il-perit tekniku ma kellu ebda dubju li l-pjanti annessi maċ-ċertifikat tar-Reġistru tal-Artijiet illi nħareġ fl-1988 favur is-soċjeta' konvenuta ma jikkombaċjax mal-qisien li ħa huwa stess in adempjiment tal-inkarigu tiegħu. Għalhekk kif ukoll irrimarkat is-soċjeta' attriċi, matul il-perjodu bejn l-1988 u meta ġiet istitwita l-kawża, is-soċjeta' konvenuta messha rrealiżżat – dejjem jekk ma kienitx taf diġa' – illi kienet qed tokkupa territorju li ma kienx tagħha. Skond l-attur *nomine*, meta nduna bl-invażjoni fl-1988 hu mill-ewwel fetaħ kawża ta' spoll li meta xehed fl-2006 kienet għadha pendenti – ma hemmx informazzjoni ulterjuri dwar din il-kawża fil-proċess. Presumibbilment – iżda inspjegabilment – din għadha pendenti.

Illi rigward l-Artikolu 571 il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Guze' Azzopardi vs Francis Baldacchino"** (25 ta' April 1975) qalet hekk:

"Din id-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili tagħna, derivata mill-Artikolu 463 tal-Codice Sardo (imbagħad ripetut fil-Kodiċi

Taljan tal-1865) tikkonsakra favur l-edilizju prinċipju ta' natura eċċezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art mhux tiegħu, jista' jottjeni purke' jikkonkorru ***dati kondizzjonijiet*** *li l-art tiġi proprjeta' tiegħu."*

Illi kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **"Robert Mizzi vs Francesca Debono"** mill-Qorti tal-Appell (14 ta' Ottubru 1966) il-kondizzjonijiet li għandhom jikkonkorru biex dan l-Artikolu jiġi applikat huma:

1. *Li jkun jittratta ta' bini;*

2. *Illi l-bini li jsir ikun okkupa parti mill-fond li jmiss miegħu;*

3. *Illi l-kostruzzjoni tkun saret in buona fede; u*

4. *Illi l-viċin kien jaf li kien qed isir dak il-bini u ma għamilx oppożizzjoni.*

Illi gir-rigward tal-kwistjoni ċentrali tal-*buona fede* s-sentenza fl-ismijiet **"Carmelo Parnis vs George Fenech"** deċiża mill-Prim' Awla fl-10 ta' April 1953 affermat illi din *'tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qegħda fuq art tiegħu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li jużurpa l-art ta' ħaddieħor iżda li jagħmel att leġittimu; u l-prova f'dan ir-rigward għandha ssir minn min jallega l-użurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura għandha tirbaħ il-preżunzjoni legali tal-bona fede"*. Rassenja dettaljata ta' duttrina fir-rigward tinsab fis-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet **"Oliver Agius vs Joseph Gatt"** deċiża fil-31 ta' Jannar 2003.

Illi interessanti huwa l-fatt li l-Artiklu 571 jagħti <u>diskrezzjoni</u> lill-Qorti – li rari jsir aċċenn fuqha – li tiddikjara l-art okkupata bħala appartenenti issa lill-konvenut. Infatti l-artikolu msemmi jgħid illi *"l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha <u>jistgħu</u> jiġu dikjarati proprjeta' ta min bena"* (sottolinear tal-Qorti). Fis-sentenza fl-ismijiet **"Anthony Galea vs Giovanni Farrugia"**, deciza mill-Qorti tal-Appell

fis-16 ta' Settembru 1994, dan il-punt ġie sottolinejat meta l-Qorti qalet illi:

"L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjeta' tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jippropseta biss li f'ċerti ***determinati ċirkostanzi*** *u f'dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor u tal-art taħtha b'mod li din titqies bħala li tappartjeni lil min ikun għamel il-kostruzzjoni. Din hija għalhekk eċċezzjoni għar-regola. Eċċezzjoni li tippermetti lill-Qorti* ***d-diskrezzjoni*** *li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni sħiħa l-aktar in omaġġ tal-preżunta u ppruvata bona fede ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirriżultawlha ċ-ċirkostanzi stabbilit fl-artikolu jew b'deċiżjoni ta' eċċezzjoni 'ad hoc' mogħtija mill-konvenuti."*

Illi l-Qorti jidhrilha li għalkemm is-soċjeta' attriċi messha kienet aktar attenta biex tressaq il-provi, hemm elementi f'din il-kawża li jikkonvinċuha li għandha tilqa' t-talbiet tagħha kif dedotti. Is-soċjeta' konvenuta per eżempju fl-istess eċċezzjonijiet tagħha l-ewwel ċaħdet l-allegazzjonijiet kontenuti fiċ-ċitazzjoni iżda fl-istess ħin ikkonċediet li jekk kien hemm invażjoni kienet ta' xi ħames piedi – daqs li kieku ma jimpurtax li xi ħadd japproprja ruħu minn proprjeta ta' ħaddieħor jekk ikunu ħames piedi. Dan kif ġja' ngħad ma hux il-każ – barra minn hekk l-istess qisien tat-territorju illi ġie okkupat ivarja bejn żewġ metri u tlett metri kif ġja' msemmi. Dawn huma qisien li jwasslu lill-Qorti għall-konvinċiment li meta saret l-invażjoni, min ikkommettiha kien jaf jew messu kien jaf x'qed jagħmel. Fl-istess waqt iwassluha wkoll għall-konvinċiment li ma għandhiex teżerċita d-diskrezzjoni li tiddikjara *'area'* daqshekk konsistenti għandha ssir proprjeta' tal-invażur. Anke l-perit tekniku wasal għal konklużjoni illi l-invażjoni kienet tidher ukoll *'prima facie'* (fol 30) – kwindi mad-daqqa t'għajn anke għall-istess invażur.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahrejn – ix-xogħlijiet għandhom isiru f'kull każ taħt is-superviżjoni tal-A.I.C. Robert Musumeci.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta u dik kjamata in kawża fi kwoti ugwali.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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