MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 835/1998/1

George Curmi u martu Emanuela

v.

Angelo Xerri u martu Carmen u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 2012
stante l-mewt ta' Carmen Xerri l-atti gew trasfuzi f'isem Maria
Theresa Xerri, Paola sive Pauline Xerri, Mario Xerri, Mary Louise Xerri, Nazzareno sive Ronald sive Rennie Xerri ahwa Xerri, ulied Angelo Xerri u Carmela nee` Micallef.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fit-23 ta' April 1998 li taqra hekk:
"Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-3 ta' Frar 1972 (kopja hawn annessa u mmarkata Dokument "A"), l-attur akkwista prozjoni ta' art fabbrikabbli tal-kejl ta' cirka hamsa u tletin punt decimali zero erba (35.04) qasab kwadri, formanti parti mill-ghalqa ta' Misrah il-Barriera, fil-kontrada ominima limiti ta' Santa Venera, kif jidher mill-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt (Dokument "B"), liema art tikkonfina mit-tramuntana in parti ma' beni ta' Salvatore Zerafa u in parti ma' beni tal-eredi ta' Michele Mifsud, mill-punent ma' triq gdida progetta maghrufa bhala New Street, in Quarries Street, u minn nofs in-nhar mal-plot numru tnejn u ghoxrin (22);

"Peress illi l-attur bena dar fuq l-art de quo hlief fuq porzjon zghir tal-art li kien imxattar 'il barra, liema porzjon huwa indikat bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument "C";

"Peress illi l-konvenut ghandu fil-pussess tieghu bicca art li tinstab fi New Street, Triq Santa Venera, Msida, liema art tinstab adjacenti ghall-art proprjeta tal-attur, u hija indikata bil-kulur orange fuq il-pjanta Dokument "C";

"Peress illi l-konvenut applika lill-Planning Authority sabiex jibni arage ghall-karozzi privati u storage fuq l-art fil-pussess tieghu, u fil-pjanti huwa inkluda l-porzjon tal-art li l-attur kien ghadu ma zviluppax;

"Peress illi l-Awtorita` tal-Ippjanar fil-fatt approvat il-hrug tal-permess minghajr prgudizzju pero` ghad-drittijiet ta' terzi;

"Peress illi in segwitu ghall-hrug tal-permess, il-konvenut bena fuq art fil-pussess tieghu, kif ukoll fuq il-porzjon ta' art proprjeta` tal-attur li kien ghadu mhux zviluppat;

"Peress illi ghalkemm debitament interpellat sabiex jiddezisti milli jibni fuq l-art tal-attur, il-konvenut injora tali interpellazzjoni.

“Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

“1. tiddikjara illi l-konvenut abbusivament b ena fuq porzjoni art proprjeta` tal-attur, liema art tinstab f’Santa Venera, kif fuq deskritta; prevja d-dikjarazzjoni li l-art immarkata bil-blu f’Dok “C” hi proprjeta` tal-attur;

“2. tikkundanna lill-konvenut sabiex iwaqqa’ kull forma ta’ kostruzzjoni li effettwa fuq il-porzjon tal-art tal-attur, iqghedu fl-istess stat li kien qabel ma beda jibni l-konvenut, u jirreintegra lill-attur fil-pussess tal-porzjon art de quo u dan sa zmien li jigi stabbilit mill-Qorti;

“3. tawtorizza lill-attur fin-nuqqas, li jaghmel ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-konvenut, sabiex injehhi kull forma ta’ kostruzzjoni li l-konvenut effettwa fuq il-porzjoni ta’ art de quo proprjeta` tal-attur u jregga’ l-proprjeta` ghall-istat li kienet qabel, u dan taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:
“Preliminarjament illi sia l-attur u sia l-konvenut huma mizzewgin u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 1322 (2) u (3) tal-Kodici Civli, l-istanza odjerna ghandha tigi respinta billi ma gietx intavolata mill-konjugi Curmi flimkien kontra l-konjugi Xerri flimkien.

“Illi minghajr ebda prgudizzju ghall-premess, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi l-konvenut ghamel xi xoghlijiet ta’ kostruzzjoni ta’ bini fuq art proprjeta` tal-attur;

“Illi l-art li fuqha bena l-konvenut hija tal-Ufficcju Kongunt u qeghdha fil-pussess tal-konvenuti b’titolu ta’ kera u ilha hekk ghal diversi snin qabel ma saru x-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni;

"Illi huwa bena skont il-permessi tal-bini relattivi u di piu` jinghad illi l-applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar saret wara li kien id-Dipartiment tal-Artijiet li flimkien mad-Dipartiment tat-Toroq u l-Ufficcju Kongunt illi mmarka l-at de quo u li fuqha seta` jibni il-konvenut salv il-premessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar, liema premessi gia` gew ottenuti kif fuq spjegat;

"Illi din il-kawza qed issegwi diversi tentattivi ohra li diga` saru da parti tal-attur, sia mal-Awtorita` tal-Ippjanar u sia rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut (Inib. 924/98), it-tnejn michuda;

"Illi ghal dawn il-motivi, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u respinti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghar-ragunijiet hawn elenkati kollox kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April, 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:
"**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 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."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzonijiet:
"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 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-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fi Frar tal-1972[1], 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[2] 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.

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

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 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[3]. 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[4], 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[5]. L-avukat tal-attur wieġeb f'April tal-1997[6]. 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[7];

"Illi f'Jannar tal-1998[8], 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[9], u l-attur kien mgħarraf bid-

[3] Dokti "RG1" u "RG2", f'paġġ. 106 – 7 tal-proċess
[4] Dok "GD1", f'paġ. 113 tal-proċess
[5] Dok "GD5", f'paġ. 119 tal-proċess
[6] Dok "GD6", f'paġ. 120 tal-proċess
[7] Dok "GD4", f'paġ. 118 tal-proċess
[8] Dok "GD8", f'paġ. 124 tal-proċess
[9] Dok "PT1" u "JF1", f'paġġ. 94 – 5 u 108 – 9 tal-proċess

deċiżjoni meħuda[10]. Fis-17 ta' Marzu, 1998[11], 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;

"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[12] 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[13]. L-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak tad-"determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament tal-estensjoni tad-dritt ... u għalhekk ittendi li telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u

[10] Dok "GD10", f'paġ. 127 tal-proċess
[11] Dok "PT4", f'paġġ. 100 – 4 tal-proċess
[12] Ara art. 325 tal-Kap 16
[13] App. Ċiv. **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.605**)

tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak tad-dritt"[14]. 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);

"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[15];

"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*"[16]. 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*"[17]

"Din it-tifsira qasira imma preċiża, għalkemm imfassla fuq dak li jistabilixxi l-Kodiċi Ċivili taljan – li għandu

---

[14] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et***
[15] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (appellata)
[16] Torrente Manuale di Diritto Privato (9[a] Ediz.), §179, paġ. 315
[17] C.M. Bianca La Proprieta` (1999) Vol. I §432

dispożizzjoni speċifika għall-azzjoni tal-iffissar tal-konfini[18] – tgħin ħafna biex il-Qorti tista' tasal għad-deċiżjoni tagħha f'din il-kawża, mill-fatti u kostatazzjonijiet li joħorġu mill-atti;

"Illi għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tistħarreġ iż-żewġ kwestjonijiet ewlenin li għandhom iwassluha biex taqtal-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[19]; (v) l-art miksuba mill-attur kellha xtur fuq il-biċċa ta' quddiem fin-naħa tax-xellug tagħha meta taraha mit-triq[20]; (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[21]; (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[22]; (viii) l-imħarrek kien bena l-post tiegħu fuq linji u sisien mogħtijin lilu mid-Dipartiment tat-Toroq[23]; (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-

[18] Art. 950 Codice Civile
[19] Ara d-Dokti. "AS1" u "AS2" f'paġ. 98 tal-proċess
[20] Kif jidher sewwa minn Dok "B", f'paġ. 11 tal-proċess
[21] Xhieda tal-attur 8.3.1999, f'paġ. 130 tal-proċess
[22] Xhieda tal-attur 21.4.1999, f'paġ. 133 tal-proċess
[23] Xhieda tal-imħarrek 27.2.2002, f'paġ. 140 tal-proċess

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 (1.2135 m^2)[24]; (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[25], 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[26] 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;

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

"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-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[27], u li, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor, jista' wkoll isir sid dik il-ħaġa[28]. 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[29]. 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[30];

"Illi minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi joħroġ li biex l-okkupazzjoni tindidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li

[27] Art. 561(1) tal-Kap 16
[28] Art. 561(2) tal-Kap 16
[29] Art. 566 tal-Kap 16
[30] Art. 571 tal-Kap 16

jintwerew erba' ċirkostanzi[31], 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[32]; (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[33], 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[34];

"Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[35]. 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[36]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[37], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[38];

"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-

[31] App. Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.275**)
[32] P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (appell pendenti)
[33] P.A. DS **2.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Michele Peresso et vs Ruth Gatt***
[34] App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
[35] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[36] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (appellata)
[37] Art. 532 tal-Kap 16
[38] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Montebello vs Mifsud*** (Kollez. Vol: **LXXXVII.iii.92**)

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 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 <u>motivi verosimili</u> 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*"[39]. 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

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

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 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*"[40];

"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 tal-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 tal-art okkupata u għar-riżarċiment tad-danni*"[41], 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[42] 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-

---

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

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;

"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*"[43]. 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[44]. 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[45];

"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);"

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti

---

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

joghgobha tirriforma u tvarja s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ April 2009, (a) billi tilqa’ t-tieni u t-tielet talbiet imressqa minnhom fl-att ta’ citazzjoni u tichad l-eccezzjonijiet imressqa mill-appellati, u (b) subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost f’kaz li din l-Onorabbli Qorti tichad it-tieni talba, tirriforma s-sentenza appellata f’dik il-parti taghha fejn stabbiliet l-ammont ta’ kumpens billi tvarja l-kumpens stabbilit fl-istess sentenza u dan billi tistabilixxi kumpens oghla li jkun aktar gustifikat fic-cirkostanzi flimkien mal-imghax li ghandu jithallas mill-appellati mid-data ta’ meta okkupaw il-porzjoni ta’ art proprjeta` tal-appellanti, fiz-zewg kazi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appellati Angelo u martu Carmen Xerri u l-appell incidentali li permezz taghhom jitolbu lil din il-Qorti joghgobha tbiddel u tvarja s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ April 2009, billi tichad l-ewwel talba attrici u tehles u tillibera lill-konvenuti mill-hlas ta’ kwalsiasi kumpens, filwaqt illi tikkonferma l-istess sentenza billi tichad it-tieni u it-tielet talba attrici in toto, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-atturi appellanti ghall-appell incidentali tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi l-appell taghhom ghandu jigi milqugh billi t-talbiet taghhom kif dedotti jigu milqugha u l-appell incidentali pprezentat mill-konvenuti ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

L-appell principali tal-atturi huwa li l-konvenuti appellati ma setghux jibbenifikaw mill-beneficcju tal-accessjoni skond l-**Artikolu 571 tal-Kap. 571 tal-Kap. 16** ghaliex

mhux minnu li l-okkupazzjoni saret in bona fede u li s-sid tal-art okkupata baqa' inattiv.

Hawn l-appellanti qed jibbazaw il-vantazzjoni taghhom fuq il-konsiderazzjonijiet li l-konvenut baqa' ma ressaqx il-kuntratt tal-akkwist tieghu u li l-appellant ghamel opposizzjoni ghal tali bini tal-konvenuti, u fl-ahharnett li fuq l-art in kwistjoni kienet tezisti blata li min taht il-fond tal-appellanti kienet tisporgi l-barra, u l-blata thalliet fil-post u l-appellati bnew madwarha.

Din il-Qorti ikkunsidrat dawn l-aggravji fid-dawl tal-provi prodotti u thoss li dwar l-fatt li ma giex esebit il-kuntratt tal-akkwist tal-art tal-konvenuti, ma kien hemm xejn x'izomm lill-atturi li jitolbu l-esebizzjoni tal-istess u fi kwalunkwe kaz dan ma jfissirx li l-konvenuti bnew *in mala fede.*

Dwar l-allegata opposizzjoni ghall bini li ghamel il-konvenut jirrizulta li kull ma sar mill-bidu kien li l-appellanti oggezzjonaw ghall-ghoti tal-permess ta' zvilupp lill-konvenuti ghaliex sostnew li parti mill-art li fuqha kien ser isir il-bini kienet tal-Ufficcju Kongunt u li l-appellanti kienu ser jitilfu access ghar-razzett taghhom (li mhux parti mill-kawza) (Dok. "GD 6" – fol. 120).

Dwar dan ma kien hemm ebda prova anzi jirrizulta li d-Dipartiment tat-Toroq kien ikkonferma li l-appellati kienu qed jibnu mal-linja lilhom moghtija. Jinghad ukoll li l-Awtorita` tal-Ippjanar staqsiet lill-appellanti fis-26 ta' Marzu 1997 sabiex jissostanzjaw legalment il-pretensjoni taghhom izda kull ma ressqu kienet l-ittra msemmija tal-15 ta' April 1997 li fil-verita` ma kienet prova ta' xejn.

Anzi mill-atti jirrizulta li l-appellanti kellhom access min-naha ohra ghall-istess razzett u wkoll li qatt in verita` ma kellhom access fuq il-parti tal-art mibnija mill-appellati proprju minhabba tali blata msemmija u dan jirrizulta li kien kollu a konnoxxenza tal-partijiet qabel ma sar l-istess bini mertu tal-kawza odjerna.

Dwar il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni din id-darba wkoll fuq l-allegazzjoni li parti mill-proprjeta` li kien qed isir il-bini

fuqha kienet tal-appellanti, jinghad li ma gewx esebiti l-atti kollha tal-istess mandat u kull ma jirrizulta mill-atti processwali huwa biss li din it-talba ghall-hrug ta' mandat giet michuda u ghalhekk il-pretensjoni tal-appellant lanqas reggiet *prima facie.*

Dan apparti l-fatt li d-Dipartiment tat-Toroq indika b'ittra datata 27 ta' Jannar 1997 (Dok. "GD 3") li l-art in kontestazzjoni kienet tal-Gvern u b'hekk ma hemm verament xejn x'juri li l-appellat ma kienx qed jibni in *bona fede*.

Dan kollu jrid jittiehed fil-kuntest ta' dak li rrizulta mill-provi u ma giex kontestat mill-partijiet u dan fis-sens li l-pedamenti tal-binja tal-appellati inbnew taht id-direzzjoni tal-Perit Zammit bhala Direttur tat-Toroq u l-konfini tal-bini sar in konformita` mal-istess.

Dwar l-allegazzjoni li saret oggezzjoni mill-appellanti jirrizulta li din kienet ghal kollox neboluza ghaliex kienet impoggija fuq il-bazi li l-appellanti kellhom dritt ta' access fuq l-art tal-Gvern ghal fuq ir-razzett, haga li rrizulta li ma kenitx minnha u dan mill-ewwel. Kien biss wara li l-appellanti vvantaw dritt ta' proprjeta` minghajr pero` ma kkonvincew anke ghaliex kontrastanti mad-dritt ta' access minnhom pretiz fuq l-istess porzjoni ta' art, u fil-fatt l-mandat ta' inibizzjoni gie michud.

Dan juri li l-appellati bnew in *bona fede* fis-sens li meta kienu qed jibnu huma kienu qed jahsbu li kienu qed jibnu fuq il-proprjeta` taghhom u din kienet ibbazata fuq kollox fuq dak li indikalhom id-Dipartiment tat-Toroq u wkoll il-periti taghhom. Dwar kif tigi konsidrata l-*bona fede* ssir riferenza ghas-sentenzi **Mary Galea v. Salvino sive Silvio Buttigieg** P.A. – 31 ta' Ottubru 2007); **Mangion et v. Aquilina** (P.A. – 9 ta' Marzu 2005); **Oliver Agius nomine et v. Joseph Gatt** (P.A. – 31 ta' Jannar 2003); **Kummissarju tal-Artijiet v. Attard et.** (QM (Ghaw) – 25 ta' Mejju 2010); **Carmel Gatt et v. Rita Abela** (P.A. – 30 ta' Settembru 2010); u **Vol. XXXVII.ii. 678** b'riferenza ghall-Artikoli **531 u 532 tal-Kap. 16**).

Ma' dan jizdied jinghad li f'din il-kawza r-relazzjoni peritali indikat li l-konvenut kien bena biss fuq parti izghar minn dik li l-appellanti pretendew li kienet l-art taghhom. Dan kollu rrizulta fil-mori u mill-atti ta' din il-kawza, u dan ifisser ukoll li dak vantat mill-atturi f'din l-azzjoni lanqas kien korrett, kif il-Perit Tekniku rrelata u ma hemm xejn mill-istess rapport li jindika lil din il-Qorti (bhal l-ewwel Qorti) ma ghandhiex toqghod fuqu.

Fuq il-blata ftit hemm wiehed xi jghid ghaliex in vista tar-rizultanzi tal-Perit Tekniku jirrizulta li dan ma jbiddel xejn mill-posizzjoni fattwali u legali li din il-Qorti thoss l-ewwel Qorti indirizzat sew b'decizjoni ben motivata fejn hija hadet in konsiderazzjoni l-fattispecie kollha partikolari tal-kaz fid-dawl ta' principji legali ben esposti li huma korretti u konsistenti mal-gurisprudenza konstanti dwar il-kuncett ta' accessjoni u l-applikazzjoni tieghu **Kaptan Robert Mizzi v. Francesca Debono** (A.C. 14 ta' Ottubru 1966); **Michelle Peresso et v. Ruth Gatt** (P.A. – 2 ta' Ottubru 2002); **Carmelo Gatt v. Rita Abela et.** – P.A. – 30 ta' Settembru 2010); **Parnis v. Fenech** – (P.A. – 10 ta' April 2010); **Carmelo Parnis v. George Fenech** (P.A. – 10 ta' April 1953); **Joseph Schembri v. Kenneth Killian et.** (A.C. – l-1 ta' Gunju 1993).

Fuq kollox jinghad li kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Paul Bellizzi v. Alfred Bartolo** (A.C. – 1 ta' Lulju 2005) il-Qorti ghandha element ta' diskrezzjoni, jekk kemm-il darba l-istess elementi jirrizultaw, jekk ghandhiex tapplika d-disposizzjonijiet tal-**Artikolu 571 tal-Kap. 16** jew le. Din il-Qorti hija konvinta li bid-decizjoni motivata taghha l-ewwel Qorti ezercitat sew u korrettament id-diskrezzjoni taghha.

Aggravju iehor huwa fis-sens li l-Qorti kellha taddotta kumpens vicin id-data tas-sentenza u mhux meta sehhet l-okkupazzjoni. Din il-Qorti thoss li hekk fil-fatt ghamlet l-ewwel Qorti meta ma mxietx fuq il-valur indikat mill-Perit Tekniku fis-sena 1998 izda addottat wiehed aktar vicin l-ghoti tad-decizjoni u dan fuq l-iskorta tas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et.**

nomine datata 10 ta' Novembru 2008. B'hekk l-appell principali qed jigi respint.

F'dan il-kaz hemm ukoll appell incidentali fejn (a) qed jinghad li mill-provi jirrizulta li l-konvenuti bnew fuq l-art taghhom u mhux fuq dik tal-appellanti u hawn f'paragrafu 1 (a) sa (g) tal-appell incidentali taghhom jelenkaw fejn ma jaqblux bazikament fuq il-kostatazzjonijiet teknici li saru mill-Perit Tekniku quddiem l-ewwel Qorti; u (b) dwar l-allegazjoni li l-kumpens kellu jigi stmat fuq il-valur tal-art fil-mument tal-okkupazzjoni u mhux lejn perjodu izjed vicin l-ghoti tas-sentenza u dan fuq l-iskorta tas-sentenzi **Paul Bellizzi v. Alfred Bartolo** (A.C. – 1 ta' Lulju 2005) u **Mizzi v. Spiteri** (P.A. – 10 ta' Novembru 1999).

Dwar dan it-tieni aggravju fl-appell incidentali dan gia` gie trattat fit-tieni aggravju tal-appell principali u ghalhekk ghal ragunijiet hawn fuq indikati dan il-gravam qed jigi rigettat.

Dwar l-ewwel aggravju jinghad li ghal dawk li huma konsiderazzjonijiet teknici din il-Qorti bhall-ewwel Qorti toqghod bhala regola fuq l-istess konstatazzjonijiet teknici li jsiru mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, u dawn ma ghandhomx jigu leggerment skartati, iktar u iktar bhal f'dan il-kaz meta lanqas intalbet in-nomina ta' periti perizjuri fl-ewwel istanza. Fuq kollox ma jirrizultax li tali konkluzjonijiet jistghu jigu kkonsidrati b'xi mod irragonevoli anzi huma ben motivati fir-relazzjoni tal-istess Perit Tekniku u manifestati bil-pjanta a fol. 129 annessa mar-relazzjoni peritali u dan kollu qed jinghad fuq l-iskorta tas-sentenzi **Giswarda Bugeja et v. Emmanuele Muscat** (A.K. – 23 ta' Gunju 1967); **Paul Grech et v. Lawrence Grech** P.A. – 25 ta' Settembru 2003) fost hafna ohrajn.

F'dan il-kaz din il-Qorti thoss li apparti li r-relazzjoni tal-Perit Tekniku ghandha tigi addottata ghaliex ben motivata u sopportata mill-apprezzament teknici hemm indikati, jirrizulta wkoll li l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom fuq l-istess porzjoni ta' art indentifikata mill-Perit Tekniku u mill-ewwel Qorti. Dawn bl-ebda mod ma gew kontrastati mill-konvenuti lanqas b'att ta' akkwist relattiv. B'hekk anke dan l-ewwel aggravju fl-appell incidentali qed jigi michud.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u wkoll l-appell incidentali tal-appellati u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez tal-appell principali a karigu tal-appellanti u tal-appell incidentali a spejjez tal-appellati.

< Sentenza Finali >

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