MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 1280/2002

Nancy Cutajar bħala prokuratriċi speċjali tal-assenti Paul Cassar skond prokura hawn annessa mmarkata Dok Y; u b'digriet tas-7 ta' Lulju 2011 l-istess Nancy Cutajar ġiet sostitwita b'Silvio Magro bħala prokuratur tal-assenti Paul Cassar.

-vs-

Charles Ciappara u martu Katie Ciappara; u b'digriet tal-5 ta' Marzu 2012 l-atti ġew trasfużi f'isem Emanuel Ciappara, Angelo Ciappara u Catherine Ciappara bħala eredi tal-istess Charles Ciappara li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tal- 20 ta' Ġunju 2003 ġew kjamati fil-kawża Anthony Ciappara u Gorg Ciappara.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni tal-attriċi nomine ppreżentata fit-13 ta' Novembru 2002 li permezz tagħha ġie premess:

Illi l-attriċi nomine hija l-proprjetarja tal-għalqa magħrufa "Tal-Għarix" fil-limiti tal-Qrendi li tinkludi wkoll sqaq li permezz tiegħu mit-triq prinċipali tidħol fl-istess għalqa, u peress li l-konvenuti, li għandhom proprjeta' limitrofa, abusivament u mingħajr il-kunsens tal-attriċi nomine ssostitwew il-ħajt wiesgħa tas-sejjiegħ li kien jissepara l-imsemmi sqaq mill-proprjeta' tagħhom b'ħajt ieħor idjaq li pero' ma ġiex imqiegħed kif imissu kien fis-*"centre line"* tal-istess ħajt oriġinali tas-sejjiegħ u b'dan il-mod il-konvenuti okkupaw parti mill-proprjeta' tal-attriċi nomine u peress li l-konvenuti ukoll abusivament qegħdu fl-istess proprjeta' tal-attrici nomine diveri *pipes* u affarijiet oħra fosthom *"Hydro 12 foot mast"*, *"hydro wire"* u *plank* li terfa' l-*pipes* b'mod li jittraversaw l-istess sqaq u daħlu fl-*"airspace* tiegħu" u dan apparti li abusivament xeħtu żibel, ħwejjeġ, ġebel u oġġetti oħra fl-imsemmija sqaq u għalqa tal-attriċi nomine kollox kif jidher mill-annessa ittra tal-Arkitett u Inġinier Ċivili David P. Pace ndirizzata lill-attur Paul Cassar kontenenti r-rapport tiegħu (Dok A) u billi in segwitu wkoll għall-ħabta tas-sena 2000 il-konvenuti abusivament għamlu ħafna *cement* fl- entratura tal-isqaq tal-attriċi nomine u tul il-ħajt li kienu bnew il-konvenuti u dan kollu kif jidher mir-ritratti markati Dok 1 sa Dok 16 inseriti fl-envelope hawn anness mmarket Dok-X.

Jgħidu l-konvenuti prevja okkorrento d-dikjarazzjoni illi l-imsemmi sqaq huwa ta' proprjeta tal-attriċi nomine:

1. għaliex m'għandhomx il-konvenuti jiġu kundannati biex fi żmien qasir u perentorju a spejjeż tagħhom jirrimwovu l-imsemmi ħajt li nbena minnhom minflok il-ħajt tas-sejjiegħ oriġinali fuq imsemmi u jerġgħu jibnuh fis-*"centre line"* tal-istess ħajt tas-sejjiegħ, u dana taħt id-direzzjoni ta' Arkitett u Inġinier Ċivili li jiġi nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

2. għaliex m'għandhomx jiġu kkundannati biex fi żmien qasir u perentorju a spejjeż tagħhom jirrimwovu l-*pipes* u affarijiet oħra, fosthom *"Hydro 12 foot mast"*, *"hydrowire"* u *plank* li terfa' l-*pipes* li qegħdin jittraversaw l-imsemmi sqaq proprjeta' tal-attrici nomine u daħħlu fl-

"airspace" tal-istess sqaq, kif ukoll żibel, is-*cement*, ħwejjeġ, ġebel u oġġetti oħra li xeħtu fl-imsemmi sqaq u għalqa tal-attriċi nomine kif ukoll ineħħu *cement* fuq imsemmi magħmul u mqiegħed fil-proprjeta' tal-attriċi nomine;

3. fil-każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu dak li tordnalhom din l-Onorabbli Qorti skont it-talbiet (1) u (2) fuq imsemmija fiż-żmien lilhom mogħti, għaliex m'għandhiex l-attriċi nomine tiġi awtorizzata tagħmel hija stess taħt id-direzzjoni tal-istess Arkitett u Inġinier Ċivili a spejjeż tal-konvenuti, dak li jiġi ordnat lill-konvenuti taħt it-talbiet (1) u (2) fuq imsemmija, salv drittijiet oħra.

Bl-ispejjeż, il-konvenuti huma mħarkin għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Ciappara, a fol 38, preżentata fil-31 ta' Jannar 2003 fejn ġie eċċepit:

Illi l-attriċi nomine trid tipprova li hija l-proprjetarja tal-isqaq in kwistjoni.

Illi in sussidju u mingħajr preġudizzju għas-suespost il-fatt illi l-ħajt tal-konvenuti jinsab interament fil-proprjeta' tal-istess konvenuti, in vista tal-fatt li dan il-ħajt inbena jew fis-*"centre line"* jew inkella saħansitra iktar lejn in-naħa tal-konvenuti, u dan kif għandu jirriżulta ampjament fil-kawża.

Illi in sussidju u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fatt illi dan il-ħajt ilu mibni xi għoxrin sena, u l-konvenuti xtraw il-proprjeta', żviluppata kif inhi llum, mingħand terzi persuni, ċjoe' Anthony u George, aħwa Ciappara (*vide* Dok "CC1"), u għalhekk jekk tirrizulta xi lanjanza, in kwantu jirrigwarda l-ħajt mertu tal-kawża, dawn għandhom ikunu responsabbli u mhux il-konvenuti, u għalhekk qiegħda tintalab il-kjamata fil-kawża tal-istess Anthony u George Ciappara.

Illi fil-mertu wkoll, it-tieni talba attriċi għandha wkoll tiġi miċħuda, *stante* li l-affarijiet imsemmija mill-attriċi nomine jew mhumiex eżistenti, jew jinsabu fi ħdan proprjeta' tal-istess konvenuti, jew inkella si tratta merament ta' *pipe* tal-ilma ta' natura temporanja li bl-ebda mod ma qiegħed jostakola d-drittijiet, jekk jeżistu, tal-attriċi nomine.

Illi in sussidju wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke jekk jirriżulta li saret xi invażjoni fil-propjeta' tal-attrici nomine r-rimedju kkontemplat fil-liġi ma hux dak mitlub fiċ-ċitazzjoni odjerna.

Salv eccezzjonjiiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet tal-20 ta' Ġunju 2003 li permezz tiegħu ssejħu fil-kawża Anthony u George aħwa Ciappara;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom preżentata fid-19 ta' Novembru 2003, fejn ġie eċċepit:

Illi fl-ewwel lok, il-konvenuti Anthony u Gorg Ciappara mhumiex il-leġittimi kontradittturi ta' din il-kawża *stante* illi ma hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejniethom u bejn l-attriċi nomine;

Illi fit-tieni lok, l-azzjoni ntentata mill-attriċi nomine ma treġġix kontra l-konvenuti Anthony u Gorg Ciappara *stante* illi huma m'għandhomx il-pussess fiżiku tal-proprjeta' adjaċenti għal dik tal-attriċi nomine u lanqas ma huma l-proprjetarji tal-istess art;

Illi fit-tlielet lok, l-attriċi nomine trid tipprova t-titolu tagħha fil-konfront tal-porzjoni art fil-Qrendi li tagħha saret l-allegata okkupazzjoni u wkoll tal-kumplament tal-għalqa fejn saru l-allegati xogħlijiet li dwarhom qed tilmenta l-attriċi nomine;

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-kjamati fil-kawża u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet mogħti fl-20 ta' Ġunju 2003 li permezz tiegħu ġie nominat l-A.I.C Joseph Ellul Vincenti bħala espert tekniku, u r-rapporti tiegħu debitament maħlufa;

Rat is-sentenza tagħha tat-8 ta' Mejju 2006 li permezz tiegħha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell pronunzjata fit-3 t'Ottubru 2008 li permezz tagħha ġiet konfermata s-sentenza ta' din il-Qorti u allura ġiet anke ordnata t-tkomplija tal-kawża;

Rat l-atti proċesswali;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Semgħet it-trattazzjoni finali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-15 ta' Jannar 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-attur ippreżenta din il-kawża biex jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti nvadew il-proprjeta' tiegħu msemmija, u allura biex il-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji biex dik il-parti tal-proprjeta' tiġi restitwita.

Illi qabel xejn huwa ċar li permezz tal-perizja teknika ġie stabbilit bħala fatt li din l-invażjoni effettivament saret.

Il-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet tiegħu, a fol 144 *et sequitur*, fejn huwa kkonkluda fl-aħħar parti tal-ewwel relazzjoni tiegħu, a fol 164, illi:

"Dawn ir-riżultati juri biċ-ċar illi l-ħajt tal-konveuti ma telax fin-nofs tal-ħajt tas-sejjiegħ iżda tela' fuq in-naħa tal-isqaq bir-rizultat li kibret l-art tal-konvenut filwaqt li l-isqaq baqa' għal qies li kien qabel twaqqa' l-ħajt tas-sejjiegħ.

Finalment is-sottoskritt jgħid li l-ewwel talba tal-atturi tidher li hija ġustifikata u ppruvata filwaqt li rigward it-tieni talba, il-ħmieġ, il-planka, pajpijiet ecc. li kienu preżenti waqt l-aċċess li sar issa tneħħew kif ġie ċertifikat wara l-aħħar aċċess ... Li baqa' huma l-pajpijiet midfuna fuq in-naħa tal-ħajt tal-isqaq. Baqa' wkoll pipe u cable li jappartjenu lill-Water Services Corporation u li jinsabu fil-parti ta' quddiem tal-isqaq mertu tal-kawża."

Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u tagħmel 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 ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħitja 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."

Illi bl-istess mod ġew deċiżi l-kawża fl-ismijiet **"Philip Grima vs Carmel Mamo et"** (Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998), u **"Josephine Micallef vs Louis Zammit",** (deċiża fil-11 t'Ottubru 2010 minn din il-Qorti). Ma jidhirx f'dan il-każ li hemm xi kontestazzjoni partikolari dwar dan – il-kwistjoni hekk kif is-smiegħ tal-kawża waslet lejn il-konklużjoni tagħha (wara li l-perit tekniku ħalef ir-rapporti

tiegħu) kienet kif jidher mill-proċess dwar l-ammont li għandu jirċievi l-attur bħala kumpens għall-fatt li ttieħditlu parti mill-proprjeta' tiegħu u dwar dan il-Qorti tikkummenta aktar 'il quddiem.

Illi kif ġja' ngħad, il-konvenuti talbu li jiġu msejħa fil-kawża l-aħwa Cutajar *stante* li kienu huma li għamlu l-kostruzzjoni in kwistjoni qabel ma l-art ġiet trasferita lilhom. L-eċċezzjonijiet tal-**imsejħa fil-kawża** huma fis-sens li huma m'għandhomx rapport ġuridiku mal-atturi; li ma għandhomx il-pussess fiżiku tal-propjeta', u kwindi ma jistgħux iwieġbu għat-talbiet attriċi u li f'kull każ l-attur kellu jipprova t-titolu tiegħu. **Il-konvenuti**, da parti tagħhom eċċepew kif ġja' ssemma li l-kostruzzjoni ma għamluhiex huma għaliex xtraw il-proprjeta' kif kienet, li l-oġġetti illi ġew indikati li qegħdin fuq l-art tal-atturi ma jeżistux u li r-rimedju mitlub mill-attur ma kienx dak dispost mill-liġi. Eventwalment ġiet intavola wkoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li ġiet miċħuda kif ġja' ngħad.

Illi rigward it-titolu tal-attur m'hemmx dubju li dan huwa kkonfermat mid-dokumenti esebiti minnu li kontrarjament għal dak allegat mill-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża, jissodisfaw kull kriterju tal-azzjoni rivendikatorja. Ir-rapport ġuridiku tal-imsejħa fil-kawża huwa fis-sens li kienu ndubbjament huma li kkostruwew il-ħajt (*ex admissis* – skond l-affidavits tagħhom stess), u allura jridu jwieġbu għal dan l-egħmil. Il-fatt li huma m'għandhomx il-pussess fiżiku ma jfissirx li ma kellhomx jiġu mdaħħla fil-kawża għaliex l-interess tagħhom fl-istess kawża huwa ċar. Kwantu għar-rimedju mitlub, il-Qorti m'għandhiex dubju li kull min titteħidlu xi parti mill-proprjeta' tiegħu għandu dritt jitlob li dik il-parti tintradd lura lilu – kif anke huwa ċar mill-ġurisprudenza li għaliha ssir riferenza aktar 'il quddiem. L-eċċezzjoni tal-konvenuti donnha timplika li l-attur messu talab il-kumpens mill-ewwel u mhux talab li jingħatalu dak li tteħidlu.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk l-uniċi kwistjonijiet jridu jiġu deċiżi huma jekk għandux jiġi applikat l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, u jekk dan huwa l-każ kemm għandu jkun il-

kumpens li jiġi mogħti lill-attur. L-artikolu msemmi 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 rigward l-artikolu 571 il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Guze' Azzopardi vs Francis Baldacchino"** (deċiża fil-25 ta' April 1975) qalet illi:

"Din id-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili tagħna, derivata mill-artikolu 463 tal-Codice Sardo (imbaghad 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 kundizzjonijiet*** *li l-art tiġi proprjeta' tiegħu."*

Illi kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **"Robert Mizzi vs Francesca Debono"** deċiża mill-Qorti tal-Appell (fl-14 ta' Ottubru 1966) il-kundizzjonijiet 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 fir-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 jusurpa l-art ta' ħaddieħor iżda li*

jagħmel att leġittimu; u l-prova f'dan ir-rigward għandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b' mod li jekk dan ma jasalx f' dik il-prova, allura għandha tirbah il-preżunzjoni legali tal-bona fede".

Illi 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.

Illli interessanti huwa l-fatt li l-artikolu 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"**, deċiża 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 imċaħħad minn xi parti tal-proprjeta' tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta 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-propejeta' 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 sabbiliti fl-artikolu jew b'deċiżjoni ta' eċċezzjoni 'ad hoc' mogħtija mill-konvenuti."*

Illi l-Qorti jidrilha li f'dan il-każ l-attur ma kienx eżattament f'pożizzjoni li jopponi għall-bini tal-ħitan peress li jgħix barra minn Malta; naturalment wieħed jista' jirribatti għal dan l-argument billi jgħid li xorta waħda jista' jieħu ħsieb il-proprjeta' tiegħu *tramite* prokuratur – kif għamel eventwalment biex fetaħ il-kawża. Id-diffikolta' biex il-Qorti teżerċita' d-diskrezzjoni tagħha huma tnejn: l-ewwelnett

hemm il-kwistjoni jekk il-ħitan li ttellgħu fuq kull naħa tal-isqaq proprjeta' tal-attur jikkostitwixxix 'bini' għall-iskop tal-liġi; it-tieni, u forsi dan huwa aktar rilevanti għall-kawża, hemm diverġenza kbira bejn l-ammont likwidat mill-perit tekniku u l-ammont li l-konvenuti kienu lesti jaċċettaw li jiġu ordnati jħallsu bħala kumpens. Dan għaliex il-perit imsemmi llikwida s-somma ta' ċirka ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) u dan għaliex l-attur jipposjedi wkoll egħlieqi aktar 'il fuq li fosthom hemm żona tajba għal qtugħ tal-ġebel – u fl-eventwalita' li jinħarġu xi permessi għal din l-attivita' ma jkunux jistgħu jgħaddu vetturi għal dak l-iskop.

Illi dan ifisser allura, fil-fehma tal-Qorti, li lill-attur issirlu ħsara rrimedjabbli jekk il-ħajt ma jitlax eżatt fejn kien, u mhux ġust li l-konvenuti u l-kjamati jippretendu li jħallsu somma kważi rriżorja (għaliex huwa minnu li bħala ***area*** l-ammont li ttieħed ma kienx kbir). Il-Qorti fuq naħa waħda ma tistax taċċetta l-ħlas indikat mill-perit tekniku għaliex mhux bażat fuq ir-realtajiet tal-lum, madankollu tirrikonoxxi li jekk jiġri dak li pprospetta l-istess perit issir inġustizzja lampanti mal-attur sempliċement għaliex l-imsejħa fil-kawża għoġobhom jibnu l-ħajt kif bnewh. Dan anke jekk għamluh bi żball għaliex għall-iżball tagħhom ma għandux ibatih ħaddieħor. Għalhekk mhux se teżerċita d-diskrezzjoni li tagħtiha l-liġi iżda se tilqa' t-talba attriċi kif dedotta.

Illi kwantu għall-oġġetti mitfugħin fil-post jidher li dawn tneħħew fil-mori tal-kawża.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tal-imsejħa fil-kawża, tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet attriċi fil-konfront tal-istess konvenuti u kjamati fil-kawża, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba attriċi.

Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahrejn biex isiru x-xogħlijiet – li f'kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-A.I.C. Joseph Ellul Vincenti.

Ll-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mill-konvenuti u l-kjamati fil-kawża fi kwoti ndaqs bejniethom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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