QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR JOSEPH A. FILLETTI, B.A., LL.D., A.R.Hist.S.
ONOR FRANCO DEPASQUALE, LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 20 ta' Marzu, 2001

Numru 21

Cit. Nru. 1113/84 CFS

John u Alfred, ahwa Abela, bhala Diretturi u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' C.A.E.J.A. Abela Brothers Limited

vs

John Cassar

Il-Qorti,

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI ATTRICI

1. B'citazzjoni l-atturi ippremettew illi huma proprjetarji ta' bicca art fil-Gudja maghrufa bhala tal-mansiva sive Ta' Don Angelo, filwaqt illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' porzjoni diviza ta' art maghrufa ossija parzjalment maghrufa bhala tal-Bojja jew tal-Mithna, liema art tmiss mal-proprjeta' ta' l-atturi nomine.

Illi l-konvenut ghamel xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-proprjeta' ta' l-atturi b'mod illi bena l-art indikata bi trijangolu ahmar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni (Dok A) liema trijangolu jinsab interament fuq il-proprjeta' ta' l-atturi.

Illi ghalhekk l-atturi talbu li:

i) jigi ddikjarat li l-esponenti bena l-imsemmija kostruzzjoni fuq art li tappartjeni lill-atturi;

ii) li l-konvenut jigi kkundannat fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss biex iwaqqa u jnehhi l-kostruzzjoni minnu eretta fuq il-proprjeta' ta' l-atturi u jipprestina l-istess proprjeta'; u

iii) fin-nuqqas ta' ezekuzzjoni volontarja da parti tal-konvenut fit-terminu lilu prefiss, li l-atturi jigu awtorizzati a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' perit, li jwaqqghu u jnehhu l-kostruzzjoni in kwistjoni u jgibu l-proprjeta' fl-istat pristinu tieghu.

L-eccezzjonijiet tal-konvenut

2. Il-konvenut eccepixxa:-

Illi fl-ewwel lok, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi huwa ma beniex fuq proprjeta' li tappartjeni lill-atturi;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u lin linea sussidjarja, f'kaz li jirrizulta li huwa bena f'proprjeta' ta' l-atturi huwa bena diversi snin ilu in buona fede u dan skond il-posti ossija sinjali delimitanti l-plot tieghu, billi huwa kien l-ewwel wiehed biex jibni fil-post in kwistjoni u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti.

Is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti

3. B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi moghtija fl-14 ta''Mejju, 1999, gew milqugha t-talbiet ta' l-atturi nomine u l-konvenut gie kkundannat biex fi zmien xahar iwaqqa u jn ehhi l-kostruzzjoni minnu eretta fuq l-art ta' l-attur nomine immarkata fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni Dok. A u fin-nuqqas awtorizzat lill-attur

li jezegwixxu x-xogholijiet ta' demolizzjoni huma a spejjez tal-istess konvenut u that id-direzzjoni tal-perit David Pace. L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

L-appell tal-konvenut

4. Il-konvenut hass ruhu aggravat minn din is-sentenza u interpona appell minnha fuq l-aggravju li gej:-

"L-appellant jissottometti li t-talbiet ta' l-atturi nomine ghandhom jigu michuda fil-mertu billi l-esponenti bena l-villa tieghu fuq il-marki li nghataw lilu mis-surveyor inkarigat minn min bieghhlu l-proprjeta'.

Dan gie kkonfermat sew mill-attur, sew mis-surveyor (ara xhieda ta' Carmelo Cassar prodott mill-atturi li xehed fil-11 ta' Novemmbru, 1985) kif ukoll mill-bennejja inkarigati mill-esponenti.

Illi kien wara zmien twil, u meta l-esponenti kien kwazi lesta l-villa tieghu li gie avvicinat minn wiehed mill-ahwa Abela fuq il-kwistjoni. Incidentalment l-atturi fl-istess zmien kienu qed jibnu vicin ta' l-esponenti u setghu facilment jaraw kif kien tiela' l-bini ta' l-esponenti. Il-konvenut xehed li l-bennejja bdew ix-xoghol f'Settembru, 1983 u l-bini

spicca f'Mejju, 1984. Illi l-esponent jissottometti li minn ezami tal-provi jirrizulta li l-konvenut kien in bona fede u s-sid kien jaf bil-fatt u baqa' inattiv waqt il-bini. Illi l-esponent jinnota li l-Perit Legali sostna li l-konvenut ma kienx in bona fede u dan l-apprezzament gie accettat mill-Qorti. Illi fil-fatt il-fatt li l-konvenut bena fuq indikazzjonijiet tas-surveyor juri l-bona fede tieghu. Il-konvenut bena skond il-posti li kien hemm, kellu impjegat tal-perit biex jghinu (ara xhieda ta' Felix Mifsud li xehed fid-9 ta' Marzu, 1988).

Illi inoltre l-art allegatament uzurpata hija parti zghira minn estensjoni sostanzjali ta' art ta' l-atturi li mhix fabbrikabbli u hija "white area".

Illi l-esponent bena fil-proprjeta' in kwistjoni in buona fede u jekk jigi kkundannat iwaqqa jkun hemm hsara u danni sostanzjali fil-villa teighu.

Illi ghalhekk jekk jirrizulta li l-art in kwistjoni hija ta' l-atturi nomine, il-konvenut ghandu jikkompensa lill-atturi tal-porzjoni uzurpata – haga li l-konvenut huwa u dejjem kien lest li jaghmel.

Ghaldaqstanti l-konvenut appellant talab illi s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi fl-14 ta' Mejju, 1999, tigi revokata u riformata u konsegwentement jigu michuda t-talbiet

ta' l-atturi u mkinflok il-konvenut jigi kkundannat li jhallas lill-atturi ekwiparazzjoni ghall-valur tal-porzjoni ta' art li jirrizulta lill-Qorti li giet uzurpata mill-esponenti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati".

Ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi appellati

4. L-appellati wiegbu hekk:-

I. Illi fl-ewwel lok huwa car illi l-konvenut appellant abbanduna l-ewwel eccezzjoni tieghu u fl-appell tieghu qieghed issa (tacitament jaccetta illi huwa bena in parte fuq il-gid ta' l-atturi appellati. Illi fl-appell tieghu, il-konvenut qieghed issa jillimita ruhu ghat-tieni eccezzjoni tieghu u jibbaza l-pozizzjoni tieghu fuq id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili fejn huwa kkontemplat l-akkwist ta' proprjeta' immobbiljarja b'jedd ta' l-accessjoni.

II. Din l-"eccezzjoni" giet ittrattata mill-ewwel Qorti u michuda, fis-sens illi l-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-ghemil tal-konvenut kien tali illi l-imsemmija dispozizzjonijiet tal-Ligi ma operawx favur tieghu b'mod illi l-art ta' l-atturi (uzurpata u invaza mill-istess konvenut appellant) ma saritx ta' l-istess konvenut appellant b'jedd ta' accessjoni. L-aggravji ta'

l-appell tal-konvenut infatti jirrigwardaw din il-konkluzzjoni ta' l-ewwel Qorti.

III. Illi l-appell tal-konvenut appellant ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut ghar-ragunijiet segwenti:

i) Il-konvenut appellant jallega illi huwa bena skond ma gie indikat lilu mis-surveyor ta' certu Carmelo Cassar, cioe' il-persuna illi kienet bieghet l-art lilu. F'dan ir-rigward jigi osservat is-segwenti:-

a) L-esponenti jsostnu illi l-konvenut appellant ma rnexxielux jipprova dina l-allegazzjoni. Ix-xhieda citata mill-appellant hija pjuttost fis-sens kontrarju ghal dak ritenut minnu.

b) Jigi sottomess ukoll, illi anke kieku stess, ghall-grazzja ta' l-argument, il-konvenut appellant kien verament bena fuq l-area indikata lilu mill-predecessur tieghu fit-titolu, dan il-fatt, huwa ghal kollox irrilevanti ghall-materja u ma jistax jigi meqjus bhala eccezzjoni kontra t-talbiet attrici hlief bhala prova illi l-istess konvenut kien in buona fede u li l-invazjoni tieghu kienet accettata mill-atturi.

c) Illi huwa sottomess s-semplici fatt illi l-konvenut appellant kien segwa d-direzzjonijiet tat-terzi, ma jezentax lill-istess appellant mill-obbligu tieghu fil-konfront ta' l-atturi, illi jippresta l-kura u d-diligenza ta' bonus paterfamilias fl-operat tieghu.

d) Illi wkoll, il-bona fede tal-konvenut appellant hija oggettivament eskluza mill-provi l-ohra migbura f'din il-kawza. Huwa risaput illi l-bona fede ta' persuna hija determinata mhux b'gudizzju soggettiv dwar dak illi dik il-persuna kienet tobsor izda b'riferenza ghall-kriterju oggettiv tar-raguni cioe' dak illi messu ragonevolment kien jaf u jikkonkludi. L-atturi ma

jistghux u ma jixtiequx jiggudikaw jew jaghmlu sottomissjonijiet dwar dak li ghadda minn mohh il-konvenut izda certament il-kondotta tieghu teskludi l-possibilita' fal-bona fide, kif definita fil-Ligi. Il-konvenut xtara plot b'forma rettangolari u ta' kejl definit (526.8 metri kwadri) u spicca b'dar konsiderevolment akbar (558.6 metri kwadri) b'forma irregolari. Il-konvenut jista' jghid illi zbalja hu u zbaljaw in-nies li hadmulu. Possibbilment, huwa veru. Pero' dak l-izball ma kienx ragonevoli ghaliex, il-konvenut ma setghax, ragonevolment, jispera jew jikkonkludi illi l-plot tieghu kibret u bidlet il-forma taghha mirakolozament u minghajr invazjoni tal-gid ta' haddiehor.

ii) Fit-tieni aggravju tieghu, il-konvenut appellant jallega illi l-atturi appellati kienu jafu illi huwa kien qieghed jibni fuq gidhom u ma opponewx. Dan huwa ghal kollox skorrett. L-atturi kienu raw lill-konvenutj ibni pero' indunaw illi kien dahal fl-art taghhom meta tela' bini iehor fil-vicinanza u deher illi l-bini tal-konvenut ma kienx f'linja mal-bini l-iehor li tela'. Immedjatament ipprotestaw mal-kovnenut. Il-konvenut jallega illi b'xi mod l-atturi kienu saru jafu bl-"izball tieghu fi stadju anterjuri u qabel ma pprotestaw mieghu u pprestaw din l-istanza. Biex verament isostni tali allegazzjoni pero', il-konvenut ghandu jipprova illi mid-daqqa t'ghajn l-atturi kellhom jaslu ghal dik il-konkluzzjoni illi l-istess konvenut, mghejjun minn perit, surveyor, pjanti u mizuri precizi kien inkapaci illi jasal ghalih.

iii) Il-konvenut appellat jissottometti illi l-porzjoni uzurpata minnu kienet zghira u li hija white area. It-tieni sottomissjoni (anke jekk korretta) hija irrilevanti ghaliex il-karatteristici ta' l-art ppossedut minn parti ma tikkreax drittijiet ta' uzurpazzjoni f'parti ohra. L-ewwel allegazzjoni (illi hija possibbilment rilevanti ghall-fini tad-determinazzjoni tal-buona fede ta' l-appellant, hija manifestament skorretta, billi l-porzjoni ta' art invaza ghandha kejl ta' cirka tlieta u tletin metru kwadru (33m2).

IV. Illi ghalhekk l-ewwel Qorti kkonkludiet korrettament illi l-konvenut appellant kien verament invada l-proprjeta' ta' l-atturi u li l-proprjeta' hekk minnu invaza ma saritx tieghu b'jedd ta' accessjoni billi l-konvenut ma rnexxielux jipprova l-bona fide tieghu u l-akkwiexxenza ta' l-atturi.

Is-sentenza ta' din il-Qorti

5. Jirrizulta li l-partijiet kontendenti huma proprjetarji ta' zewg bicciet art limitrofi li jinsabu fl-inhawi tal-Gudja. L-atturi appellati huma s-sidien ta' l-art maghrufa bhala "Tal-Mansiva" sive "Ta' Don Angelo", mentri l-konvenut huwa sid ta' porzjon divia ta' art parzjalment maghrufa bhala "Tal-Bojja" jew "tal-mithna".

Illi l-appellati talbu li l-konvenut appellanti jigi kkundannat iwaqqa' l-kostruzzjoni li bena fuq art li tappartjeni lilhom, oltre li jaghtihom lura din l-istess art. L-appellant eccepixxa li hu ma kienx bena fuq proprjeta' ta' l-atturi nomine u, ankorke jirrizulta li bena b'dan il-mod, dan il-bini kien sar zmien qabel u sar in buona fede, skond posti li kienu jiddelimitaw il-plot tieghu.

6. Effettivament fir-rikors ta' l-appell tieghu, il-konvenut baqa' jsostni u jtenni dak li kien eccepixxa originarjament, ghalkemm b'anqas enfasi, fuq l-aspett ta' invazjoni da parti tieghu u maggorment imbaghad fuq il-buona fede tieghu u l-applikazzjoni tad-dizpozittiv ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili fejn hemm ikkontemplat l-akkwist ta' proprjeta' immobiljarji b'jedd ta' l-accessjoni versu kumpens xieraq biex jaghmel tajjeb ghal dan l-akkwist "ope legis".

7. Illi biex waslet ghad-decizjoni taghha l-Ewwel Qorti qaghdet fuq il-konkuzzjonijiet peritali raggunti minn parti legali assistit minn perit tekniku.

Illi dwar l-aspett tekniku, l-appellant bl-ebda mod ma jippunta lejn xi provi konkreti biex jiddimostra li hu bhala fatt tabilhaqq bena fuq art tieghu u mhux ta' l-appellati. Billi wiehed jghid li qaghad fuq dawk id-direzzjonijiet tas-"surveyor" inkarigat minnu u li kien hemm posti biex jissenjalaw il-konfini m'huwiex sufficjenti biex iwaqqa' accertamenti kkostatati b'kejl minn perit arkitett li juri manifestament bil-maqlub ta' dak asserit mill-konvenut appellat. Fil-fatt diga' gie rilevat supra li ma jidhirx li l-konvenut baqa' jenfasizza daqstant li huwa ma kienx tassew invada l-art ta' l-appellati fil-kors tal-bini tal-villa tieghu. Minflok, l-appellant insista fuq l-aspett tal-"buona fede tieghu u l-inattivita' tas-sidien kontroparti u li dan kien jintitolah li jibqa' jzomm l-art invaza minnu bi hlas ta' kumpens gust u allura jfisser li ma jigix ikkundannat iwaqqa' dik il-parti tal-bini tieghu li sporgiet fuq l-art tat-terz kif intalab mill-atturi appellati.

8. Jirrizulta li l-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha hadet kont ta' dawk l-elementi li skond il-ligi iridu jissussistu sabiex tigi sodisfatta u milqugha talba ghaz-zamma ta' binja fuq art invaza minflok ma din

titwaqqa' u l-art de quo tinghata lura lil sidha. Gustament jidher li l-Ewwel Qorti imxiet fuq l-insenjament tal-Professur Caruana (ara noti. p. 140-150), billi irriteniet li s-segwenti punti ghandhom jigu qabel xejn ezawditi u cioe:-

i) illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini;

ii) illi parti biss minn tali, u mhux il-bini kollu jkun erett fuq art altrui;

iii) illi l-art altrui tigi okkupata "in parte biss" u mhux "in toto";

iv) illi l-okkupazzjoni trid tkun "in buona fede";

v) illi sid l-art altrui okkupata jkun jaf bil-fatt u jibqa' inattiv.

Illi mill-provi m'hemm assolutament ebda dubju li l-ewwel tliet elementi kif fuq esposti jirrizultaw sufficjentement f'dan il-kaz u jfisser ghalhekk li dak li ghad fadal x'jigi ezaminat huwa jekk il-konvenut kienx tassew in "buona fede" u, finalment, jekk hux tassew li kien hemm l-akkwiexxenza ta' l-appellati ghall-bini li sar mill-konvenut fuq l-art taghhom.

9. Dwar il-"buona fede" o meno da parti ta' l-appellant, din il-Qorti diga' esprimiet ruhha fis-sens li mhux bizzejjed ghal min qieghed jikkostruwixxi bini li jiskarika kollox fuq is-"surveyor" imqabbad minnu stess biex jezimi ruhu minn kull responsabbilita', kif donnu jippretendi l-konvenut. Certament f'dan il-kaz partikolari jidher li kien hemm htija attribwibbli lis-"surveyor" Carmelo Cassar. Pero' ghandu jigi rilevat ukoll li l-perit legali li ezamina sew il-provi nnota anke li:-

> "……….. kien hemm fatturi ohrajn li jitfghu dell differenti fuq il-bona fide tal-konvenut u jwasslu l-esponenti sabiex jikkonkludu li dan ma tirrizultax pruvata (ara fol. 36 tal-process)".

Hemm, infatti, riferenza ghal certi brani mix-xhieda moghtija mill-konvenut innifsu meta dan kien innota li meta certu Carmelo Cassar beda jibni hdejh dan kien zamm il-bini tieghu kemmxejn irtirat 'il gewwa. Disturbanti wkoll il-fatt li l-konvenut semma' aktar minn darba li huwa kien ta' l-impressjoni li l-art li dahal fuqha kienet tappartjeni lil dan Carmelo Cassar u mhux lill-appellanti. Fil-fehma tal-perit legali, kondiviza kemm mill-ewwel Qorti u minn din il-Qorti, mid-deposizzjoni moghtija mill-appellant konvenut (fol 37 tal-process):-

> "………..thalliet l-impressjoni li l-konvenut ma kienx cert mil-linja tal-bini tieghu u qisu serrah rasu ghaliex l-art kienet se mai ta' Cassar, u li ghal xi raguni ma dan kien jirranga kollox".

10. Illi sa certu punt stabbilita l-"mala fede" da parti tal-konvenut, ikun ezercizzju akkademiku li jigi ndagat kienx hemm inattivita' da parti ta' l-appellati li tista' tekwivali ghall-akkwiexxenza. Fil-fatt pero' lanqas ma jista' jigi ritenut li l-appellati baqghu inattivi. Jirrizulta anzi li meta beda jibni l-appellant, ma kienx ghad hemm bini iehor qribu u kien allura difficli biex wiehed "ictu oculi" jikkostata saritx jew le invazjoni. Mill-bqija pero' appena s-sidien intebhu bl-invazjoni huma mill-ewwel avvicinaw lill-konvenut u in segwitu hadu l-passi necessarji bil-ligi biex iwaqqfuh.

11. Ta' min josserva ukoll li l-forma tal-"plot" mixtrija mill-konvenut, skond id-dokumenti u pjanta esebita minnu, kellha tkun wahda ta' forma rettangolari, mentri kif beda jibni l-konvenut kien hemm xtur evidenti fiha li messhom inducew lill-konvenut u lit-teknici mqabbdin minnu biex jintebhu u jikkorregu l-izball. Minn kejl specifikat ta' 526.8 metri kwadri, l-appellant spicca b'bini akbar ta' madwar 558.6 metri kwadri u b'forma irregolari.

Wara li qieset mill-gdid l-aggravji tal-konvenut fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ma jidhrilhiex li dawn l-aggravji huma fondati la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija fil-kawza fl-ismijiet premessi, tichad l-appell tal-konvenut appellant, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu".

Dep/Reg

mm