MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

RAYMOND C. PACE

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 275/1994/1

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 28 ta' Frar 1994 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Frank G Camilleri fejn gie premess:-

Illi l-attur huwa proprjetarju ta' sit fabbrikabbli maghruf bhala *plot* numru tmienja (*Plot 8*), tal-kejl superficjali ta' cirka mija wiehed u sebghin punt decimali sebgha u sebghin metri kwadri (171.77 mk) b'faccata ta'

ghoxrin pied u hames pulzieri minn centru sa centru tmiss minn nofsinhar ma’ triq Patri Pelagju Mifsud, li tinsab registrata mar-Registru tal-Artijiet b’Certifikat ta’ Titolu Assolut li jgib in-numru 110202181 (Dok “A”).

Illi l-konvenut bena dar fuq l-art adjacenti ghall-*plot* tal-attur fuq imsemmija, u fil-kors tal-kostruzzjoni invada u okkupa parti mill-istess proprjeta` tal-attur, kif jidher fil-pjanta annessa (Dok “B”).

Illi l-istess konvenut ghalkemm jammetti li invada l-art tal-attur, interpellat biex jirripristina l-istess art baqa’ inadempjenti u minflok qed jivvanta drittijiet ta’ proprjeta` fuqha.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi huwa okkupa u bena kostruzzjoni fuq parti mis-sit fabbrikabbi proprjeta` tal-attur fuq deskritt.

2. Tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu minn din il-Qorti, inehhi dik il-parti tal-bini li tirrizulta mibnija minnu fuq l-art tal-attur kif fuq inghad; u

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex inehhi l-istess parti tal-bini hu a spejjez tal-istess konvenut u taht id-direzzjoni ta’ perit nominat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri interpellatorji tad-disgha u ghoxrin ta’ April 1993 u tar-rikors ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 2382/93 kontra l-istess konvenut li jibqa’ ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 4 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti minn fol. 6 sa 25 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta minn l-Onoroveli Mhallef Frank G Camilleri ghas-seduta tat-13 ta’ Gunju 1994 .

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Karmenu Borg datata 6 ta’ April 1994 a fol. 29 tal-process fejn gie eccepit:-

(1) Preliminarjament l-attur ma ghandux interess guridiku.

(2) Sussidjarjament u fil-meritu minghajr pregudizzju ghall-premess illi l-attur mhux proprjetarju skont il-ligi tal-proprjeta` *de quo stante* illi l-awtrici tal-attur (Jane Mercieca) ma kenitx baqghet prorjetarja tal-art skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 571 tal-Kap. 16**, u illi r-registrazzjoni tal-art fuq isem l-attur hija soggetta ghal *"overriding interests"* skont l-**artikoli 22** u **43 tal-Kap 296,** *oltre* illi meta saret l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art ma gewx dikjarati l-fatti materjali kollha minn min applika u ma gietx sottomessa pjanta korretta tal-art in kwistjoni.

(3) Inoltre meta l-awtrici tal-attur Jane Mercieca kienet iddisponiet mill-art imsejha *plot 8* lil Paul Balzan u Riccardo Camilleri skont il-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 1993, kien car dak iz-zmien illi l-kejl attwali tal-art ma kienx dak illi llum l-attur qed jippretendi u minkejja dan Jane Mercieca ma kenitx cedit xi dritt litigjuz kontra l-konvenut. Lanqas ma cedew xi dritt litigjuz Paul Balzan u Riccardo Camilleri lill-attur meta ttrasferewlu l-art.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 30 - 32 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Frank G. Camilleri fejn fis-seduta tat-13 ta’ Gunju 1994 gie nominat l-Avukat Dr. Joseph Azzopardi bhala Perit Legali bl-assistenza tal-AIC Anthony Bailey bhala Perit Tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo fejn fis-seduta tas-17 ta’ Settembru 1998 il-kawza giet differita ghar-rapport ghat-8 ta’ Marzu 1999.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tat-23 ta’ April 1999 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Pawlu Lia ghall-attur li filwaqt li nforma l-Qorti illi attwalment l-esperti gudizzjarji ghadhom ma bdewx l-inkarigu taghhom , talab li l-Perit Tekniku jigi sostitwit mill-AIC Rene` Buttigieg peress li f’zewg kawzi konnessi hemm il-Perit Rene` Buttigieg.

Dr. Pawlu Lia nforma l-Qorti wkoll li ghalkemm kien hemm tentattiv ta' transazzjoni din ma rnexxietx.

Rat ir-rikors ta' Karmenu Borg datata 22 ta' Jannar 1997 fejn intalbet il-kjamat fil-kawza tar-Registratur tal-Artijiet; u l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo, wara li rat ir-reat tar-risposta, cahdet it-talba, kif jidher mill-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 1997 (fol 60).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Tekniku AIC Rene` Buttigieg bix-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti pprezentati a fol 78 sa fol 107 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2003, il-Qorti, peress li l-Perit Legali precedenti gie elevat fil-gudikatura, issostitwietu b'Dr. Louis Cassar Pullicino; u tat-30 ta' Gunju 2004 fejn il-Qorti rrevokat l-inkarigu ta' Dr. Louis Cassar Pullicino u nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Gonzi biex tikkonkludi l-gbir tal-provi.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-11 ta' Jannar 2006 fejn il-Qorti nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli biex tiffissa zewg seduti ghall-konkluzjoni tal-provi tal-partijiet sal-ahhar ta' April 2006.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli, ix-xhieda kollha quddiemha prodotta u d-dokumenti esebiti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti fit-22 ta’ Gunju 2006 fejn id-difensur talbu li jigi nominat Perit Tekniku. Il-Qorti nnominat lil Perit Mario Cassar sabiex jirrelata fuq l-allegazzjoni ta’ invazjoni ta’ proprjeta` *da parte* tal-konvenut fuq l-art tal-attur a spejjez provizorjament taz-zewg partijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat fit-8 ta’ Novembru 2006 u mahluf fis-seduta tat-2 ta’ April 2007 quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli, l-istess rapport huwa esebit a fol 160 tal-process.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ Karmenu Borg datata 10 ta’ Marzu 2009 a fol 181 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur Joseph Borg datata 10 ta’ Settembru 2009 a fol 190 tal-process

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti fejn fil-25 ta’ Frar 2010 meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri rrimettew ruhhom ghall-atti. Il-kawza gie differita ghas-sentenza ghall-11 ta’ Mejju 2010.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-11 ta’ Mejju 2010 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Robert Tufigno u Dr. Pawlu Lia. Il-Qorti issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza peress li qabel iridu jigu ccarati certu punti li dwarhom qed tinforma bihom ld-difensuri tal- partijiet. Fl-ewwel lok il-Qorti saqsiet jekk il-kawza ta’ spoll li giet deciza gietx filfatt esegwita, u li Dr. Lia rrisponda li ghadu fit-terminu sabiex l-atti li taw bazi ghall-ispoll

jigu reintegrati. Fit-tieni lok il-Qorti riedet lill-konvenut jindika l-kuntratt li bih akkwista l-propjeta` “tieghu” l-konvenut Karmenu Borg. Fit- tielet lok il-Qorti riedet tkun taf id-difensuri tal- partijiet x’ jahsbu u fuq xhiex qed jibbazaw, jekk ikun il-kaz, il-valur tal-accessjoni ta’ proprjeta`. Dr. Tufigno kellu jindika jew jesebixxi l-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenut jekk jezisti u dan fi zmien ghoxrin gurnata b’kopja lid-difensur tal-kontro-parti. Il-Qorti nnominat l-Perit Mario Cassar sabiex fil-kaz li jigi esebit il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta` mibnija mill-konvenut, jaghmel stima tal-invazjoni minnu ndikata fil-rapport, kemm abbazi f’dak li hu zmien meta saret l-invazjoni, circa 1991, u fiz-zmien odjern, kollox a spejjez provizorjament tal-konvenut. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop u *occorrendo* ghar-rapport ghat-30 ta’ Gunju 2010; u l-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta’ Lulju 2010 fejn meta ssejhet il-kawza deher il-Perit Tekniku Mario Cassar li halef ir-rapport, u Dr. Pawlu Lia ghall-attur. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-9 ta’ Novembru 2010.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar pprezentat fl-1 ta’ Lulju 2010 u mahluf fis-seduta tat-8 ta’ Lulju 2010 a fol 231 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u mix-xhieda taghhom prodotta nkluzi dawk li jinsabu fi tlett processi ohra annessi mal-process bl-atti ta’ din il-kawza u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn l-attur qed jallega li l-konvenut invada l-proprjeta' tieghu, mentri l-konvenut qed isostni li l-proprjeta' li vvanta l-attur fil-kejl indikat fil-kuntratt tal-akkwist tieghu datat 18 ta' Jannar 1993 (Dok. "C"), li kienet akkwistata originarjament mill-awturi tal-attur minghand Jane mart Giuseppe Mercieca b'kuntratt datat 15 ta' Ottubru 1992 (Dok. "D") it-tnejn fl-atti tan-Nutar Philip Said, ma hijiex proprjeta' tal-attur ghaliex l-imsemmija Jane Mercieca ma kienitx proprjetarja tal-art kollha skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu **571 tal-Kap. 16;** u qed jinghad ukoll li r-registratazzjoni tal-art skont il-**Kap. 296** ma hijiex assoluta izda suggetta ghal *overriding interests* skont l-artikolu 22 u 34 tal-Kap. 296; fl-ahharnett qed jinghad li l-estensjoni ta' proprjeta' li qed jippretendi l-attur ma hijiex dik li attwalment akkwista.

Illi jirrizulta li *plot* 8, l-mertu tal-kawza odjerna giet akkwistata mill-attur permezz tal-imsemmi kuntratt datat 18 ta' Jannar 1993 (Dok. "C"), mentri l-*plot* adjacenti *plot* 9 hija proprjeta' ta' George Borg, missier il-konvenut, izda nbniet mill-konvenut, li kien huwa li bena l-ewwel, u wara bena l-attur.

Illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur jirrizulta l-qisien tal-*plot* tieghu numru 8 hija indikata u deskritta bil-kejl superficjali ta' 171.77 metri kwadri b'faccata ta' ghoxrin pied u hames pulzieri minn centru sa centru u tikkonfina proprju mal-*plot* numru 9 li giet mibnija mill-konvenut. Jirrizulta mir-relazzjoni peritali tal-Perit Mario Cassar datata l-1 ta' Lulju 2010 li l-faccata tal-proprjeta' tal-attur hija ta' 5.99 metri u mhux 6.223 metri (ekwivalenti ghall 20 pied u hames pulzieri) u fil-fatt iktar il-gewwa l-*plot* tidjieq ghall 4.65m.k., b'dan ghalhekk li l-perit tekniku Mario Cassar ikkonkuda li l-konvenut okkupa feles ta' art proprjeta' tal-attur kif jidher

mill-pjanta maghmula mill-istess perit tekniku mmarkata bhala “Dok. “MC 2” (fol. 164) ibbazata fuq kejl tal-*plots* skont il-pjanta Dok. “MC 3” (fol. 163) li hija *scan* tal-pjanta annessa mac-certifikat ta’ registrazzjoni tal-art tieghu mill-attur Numru 110202181 (Dok. “A”). Din l-istess art kienet registrata minn Jane Mercieca skont certifikat Numru 1102202147 datat 10 ta’ Gunju 1992 (Dok. “E”) skont l-istess pjanta li eventwalment serviet ghar-registrazzjoni tal-*plot* 8 akkwista mill-attur kif jidher mill-pjanti annessi mal-istess zewg registrazzjonijiet tal-art rispettivament a fol. 10 u fol. 25 tal-process. Hija fuq din il-pjanta li l-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti hadem kif jirrizulta mill-pjanta esebita bhala Dok. “MC 1” annessa formanti parti mir-relazzjoni tieghu (fol. 163).

Illi jirrizulta wkoll bhala titolu li l-attur kien xtara l-*plot* tieghu b’kuntratt data 18 ta’ Jannar 1993 (Dok. “C”) minghand Paul Balzan u Richard Camilleri, li minn naha taghhom kienu akkwistaw l-istess *plot*, flimkien ma’ *plots* 6 u 7 minghand Jane Mercieca nee’ Borg b’kuntratt datat 15 ta’ Ottubru 1992 (Dok. “D), u l-akkwisti mill-attur u Jane Mercieca gew registrati kif inghad (Dok. “A” u “E”). Illi dawn il-*plots* 6,7, u 8 kien jifformaw parti minn terrritorju ikbar appartenenti lill familja Borg (missier il-konvenut) u d-divizjoni tal-istess saret permezz ta’ att ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis datat 25 ta’ Marzu 1986 (Dok. “KB1” – fol. 211 – esebit mill-konvenut stess b’nota datata 15 ta’ Gunju 2010), fejn appuntu f’dik il-qasma l-imsemmija *plot*s 6,7 u 8 kienu jmissu lil imsemmija Jane Mercieca, awtrici tal-attur. Fil-fatt l-istess *plot* hija deskritta f’porzjoni numru 4 li misset lill-istess Jane Mercieca (fol. 215). Il-*plots* 9 u 10 kienu jmissu lil Philip Borg li kien ittrasferiehom lil George Borg, missier il-konvenut, b’titolu ta’ tpartit.

Illi l-kejl tal-istess *plot* tal-attur huwa dejjem l-istess fl-istess atti kollha ndikati tal-provenjenza tieghu u wkoll fil-kuntratt tal-akkwist tieghu u jirrizulta wkoll li l-Perit tekniku wasal ghall-istess konkluzjoni li kien hemm invazjoni minn min bena l-*plot* 9 ghal fuq il-*plot* numru 8 tal-attur kif kien

wasal ghaliha s-*surveyor* Randoph Camilleri li kien ghamel *survey* tal-*plot*s kollha kif jidher mix-xhieda ta' dan ta' l-ahhar datata 19 ta' Lulju 2002, tant li dan sostna li *"l-plot 9 mbena in parti fuq plot 8, billi l-hajt divizorju nbena fil-punt korrret fuq wara pero' gie nklinat fuq plot 8 minn hemm sal-faccata b'mod li plot 9 tilfet trijangolu mill-art".* Dan it-tahmil u l-bini ta' *plot* 9 jidher li sar mill-konvenut wara li sar l-istess *survey* kif jidher mix-xhieda ta' Paul Balzan datata 18 ta' Ottubru 2002), u l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar fil-pjanta mmarkata bhala Dok. "MC 2" tikkonferma dan kollu b'dan li nstab li bil-bini li ghamel il-konvenut fil-*plot* 9 invada feles mill-*plot* tal-attur wiesgha 0.233 metri fil-parti ta' quddiem, u 1.573 metri aktar lura kollox kif muri fl-istess pjanta a fol. 164 tal-process.

Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenut huma fis-sens li huwa akkwista l-istess art (li allura nvada mill-*plot* 8) b'titolu ta' accessjoni skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 571 tal-Kap. 16** li jipprovdi li:-

"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed issir dan il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taht obbligu li jhallas lis-sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret".

Illi hawn issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Mary Galea et vs Salvino Buttigieg"** (P.A. (RCP) – 31 ta' Ottubru 2007) fejn saret referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **"Kaptan Robert Mizzi vs Francesca Debono"** (A.C. 14 ta' Ottubru 1966); **"Carmelo Parnis vs George Fenech"** (P.A. – 10 ta' April 1953); **"Joseph Schembri vs Kenneth Killian et"** (A.C. – l-1 ta' Gunju 1993); **"Michele Peresso et vs Ruth Gatt"** (P.A. (DS) – 2 ta' Ottubru 2002) fejn gie affermat li biex japplika l-istess artikolu jridu jikkonkorru s-segwenti elementi:-

(a) li jkun sar bini;

(b) li parti biss tal-bini u mhux il-bini kollu jkun sar fuq l-art ta' l-*altrui*

(c) li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu u l-art kollha *in toto* ;

(d) li l-kostruzzjoni tkun saret *in bona fede*;

(e) li l-vicin ikun jaf li jkun qed isir dak il-bini u ma jkunx ghamel oggezzjoni.

Illi ghal dak li huwa l-element ta' *bona fede* inghad fis-sentenza riportata **Vol. XXXVII.ii. 678** u l-kawza fl-ismijiet **"Oliver Agius nomine et vs Joseph Gatt"** (P.A. (PS) – 31 ta' Jannar 2003) li meta wiehed jitkellem dwar bini in *bona fede* dan ifisser li wiehed ikun ghamel dik il-kostruzzjoni minghalih li jkun qed jibni fuq l-art tieghu b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jkun qed jaghmel att legittimu, u dan huwa wkoll konsegwenza ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 531** li min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa possessur in mala fidi.

Illi fil-kaz odjern din il-Qorti thoss li tali artikolu ma jistax japplika ghall-kaz odjern u dan peress li jirrizulta li l-art li fuqha bena l-konvenut, meta bena ma kienitx tieghu u ghalhekk ma jistax japplika l-kuncett ta' accessjoni f'dan il-kaz. Fil-fatt l-artikolu citat qed ovvjament jirreferi ghall-bini li jkun sar minn proprjetarju ta' art li jidhol in bona fede fuq art adjacenti ta' haddiehor tant li l-ligi tirreferi ghall- konsegwenza tal-istess li hija li l-art li tigi hekk okkupata ssir u jigu ddikjarati *"ta' proprjeta' ta' min bena",* b'dan li din ovvjament tigi nkluza mal-art tieghu. Dan ma huwiex il-kaz odjern u ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax hlief tigi michuda.

Illi fit-tieni lok u biss ghall-grazzja tal-argument, jinghad ukoll li minkejja dak li jissottometti l-konvenut jirrizulta car u palez li huwa ma setax ma jindunax li l-faccata tal-kostruzzjoni li ghamel kienet usa minn dik tal-*plot* li pperveniet ghand l-atturi konsegwenti ghad-divizjoni msemmija, u dan peress li kif indika l-attur f'paragrafu 20 tan-nota tal-osservazzjonijiet tieghu il-hajt divizorju bejn iz-zewg *plot*s kellu jkun kartabun mat-triq, filwaqt li l-faccata kellha tkun tal-istess wisa` ta' *plot* 8; fir-realta' u kif bena l-konvenut huwa ovvju anke minn ezami superficjali u minghajr l-involviment ta' persuni teknici, li kif bena l-konvenut dan ma huwiex il-kaz, bir-rizultat li meta tikkonsidra li l-konvenut ha wkoll parti mill-faccata tal-attur, mela allura l-faccata tieghu giet sew ikbar minn dik li halla lill-attur u dan kif jidher mill-pjanti u ritratti nkluzi fir-rapporti tal-Perit Tekniku. Mhux hekk biss izda fil-feles ta' art li l-konvenut dahal fuq l-attur kif jidher mill-pjanta Dok. "MP 2" (fol. 240) fir-rapport peritali datat l-1 ta' Lulju 2010, jidher car li l-bini tal-istess *plot* ma sarx f'linja dritta kif suppost u kif indikat fil-pjanti Dok. "C" u dik a fol. 10 tal-process, izda jidher li l-linja tal-bini bejn iz-zewg *plot*s ma hijiex dritta kif jidher mill-pjanti redatti mill-perit tekniku, u anke dik esebita a fol. 12 tal-process. Dan kollu huwa iktar affermat meta tikkonsidra li l-konvenut kien inkariga lil Perit David Pace bhala l-perit tieghu u allura certament li tali bini mill-konvenut ma jistax ikun kwistjoni ta' zball minn naha tieghu, anzi l-Qorti hija konvinta li l-konvenut kien jaf ezatt x'qed jaghmel u kull element ta' bwona fede huwa eskluz (ara affidavit tal-konvenut datat 24 ta' Frar 2005 – Dok. "CB 1" – fol. 118). Dan iktar u iktar meta l-konvenut jghid li kkonsulta mal-Perit Richard Aquilina li kien hejja l-pjanti tad-divizjoni u huwa stess jammetti li nduna li ma kienx qed jibni skont l-istess pjanti (para 7 tal-affidavit tieghu – fol. 119). F'dan il-kuntest din il-Qorti taqbel ma` dik indikat f'paragrafu 22 tan-nota tal-osservazzjoniet tal-attur in kwantu l-istess hija konsistenti ma` dak hawn deciz.

Illi kif inghad fis-sentenza **"Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et"** (P.A. (PS) – 9 ta' Marzu 2005) *"l-bwona fede rilevanti tikkonsisti f'dak il-*

konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq l-art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Barra minn hekk il-bwona fede ma tistax tkun prezunta izda trid tigi dimostrata, fil-fattispecie partikolari tal-kaz, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tieghu trasferiment tal-proprjeta' tal-art okkupata bil-bini. Dan ghaliex kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-ligi huwa limitazzjoni ghall-principju generali tal-accessjoni 'superficies solo cedit'".

Illli jigi rilevat li l-**artikolu 571** huwa eccezzjoni ghall-principju stabbilit fl-**artikolu 321** li hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh proprjeta' tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha hlief ghal skop pubbliku u bil-hlas ta' indemnizz gust. F'dan il-kuntest u in vista ta' dak li inghad f'din is-sentenza u minn dak allura li jirrizulta mill-provi, kull element ta' bwona fede huwa eskluzu tenut kont tal-fatt li tali dritt ta' accessjoni jsehh in forza ta' pronunzjament gudizzarju (**"Carmel Vella vs Victor Sammut et"** – P.A. (PS) – 18 ta' Frar 2004; **Champalin Company Limited vs Emanuel Debono et"** – PA (JRM) – 1 ta' Marzu 2004; **"Mario Sammut vs Tarciso Gatt"** (P.A.) (NC) – 10 ta' Gunju 2005), ghalhekk din il-Qorti ma tistax tasal sabiex tikkonkludi li l-konvenut seta` jakkwista bi dritt ta' accessjoni, u anke ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi fl-ahharnett jinghad ghall-kompletezza li l-attur u l-awturi tieghu ma jirrizultax li kellhom hjiel tal-istess invazjoni tal-proprjeta' taghhom hlief wara li sar l-akkwist mill-attur u sar is-*survey* minn Randoph Camilleri u ghalhekk l-attur u l-*avendi causa* tieghu ma kienux f'qaghda li joggezzjonaw ghall-istess okkupazzjoni llecita fil-mument li din kienet qed issir mill-konvenut u ghalhekk anke fuq din il-bazi element iehor tal-akkwist permezz ta' l-accessjoni huwa nieqes b'dan li allura ghal din ir-raguni wkoll din l-eccezzjoni qed tigi fi kwalunkwe kaz michuda.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni jinghad li fl-atti processwali ma hemm ebda prova li l-*plot* numru 9 hija tieghu u kwindi apparti li l-kuntratti juru li l-attur huwa proprjetarju ta' *plot* 8, ir-registrazzjonijiet tal-istess *plot* f'isem l-attur u l-avendi kawza tieghu u bir-registrazzjoni tal-istess ai termini tal-**Kap. 296,** huwa ghandu titolu b'mod assolut verso terzi, u certament li meta l-konvenut bena fuq l-art tal-attur dan f'dak l-istadju (u anke llum in vista ta' din is-sentenza) huwa punt ta' fatt, u mhux ta' jedd jew dritt li jista' b'xi mod jaqa' taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 43 (1) tal-Kap. 296.** Kull ma ghamel il-konvenut kien biss li uzurpa bicca mill-art tal-attur, u allura okkupa l-istess art indikata fir-rapport peritali b'mod abbusiv u bla titolu u ghalhekk ma hemm ebda *"over riding interest"* kif kontemplat fl-**artikolu 22 u 43 (1) tal-Kap. 296.** Ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha fil-konfront tal-feles indikat bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "MC 2" redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 164 tal-process b'dan allura li l-konvenut ghandu jnehhi dik il-parti tal-bini li huwa kkostruwixxa fuq l-istess porzjoni ta' art hawn indikata u okkupata llegalment minnu skont kif mitlub fit-talbiet attrici.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut okkupa u bena kostruzzjoni fuq parti mis-sit fabbrikabbi proprjeta` tal-attur fuq deskritt, liema parti hija ndikata bil-feles ta' art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "MC 2" redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 164 tal-process.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' mija u ghoxrin (120) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nkarigat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenut, inehhi dik il-parti tal-bini li tirrizulta mibnija minnu fuq l-art tal-attur kif fuq inghad u cjoe' dik il-parti tal-bini li tinsab fl-istess feles ta' art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "MC 2" redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 164 tal-process.

3. Fin-nuqqas li dan isir mill-konvenut fi zmien qasir u perentorju prefiss abbazi tat-tieni talba ta' din s-sentenza, tawtorizza lill-attur sabiex, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nkarigat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenut, inehhi l-istess parti tal-bini hu a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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