# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**
**ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta 15 ta' Dicembru 2015**

**Numru**

**Rikors numru 910/07 MCH**

**Angelo Borg, Rose Borg u Christopher Borg**

**v.**

**Noel Xuereb**

**Il-Qorti:**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut appellant Noel Xuereb minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 2011 li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut rigward il-preskrizzjoni dicennali minnu

mqajma, cahdet ukoll l-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess konvenut u laqghet it-talbiet attrici billi:

- Iddikjarat u ddecidiet illi l-art tal-kejl ta' circa 32.14 metri kwadri li tinsab li Triq ta' Giorni kantuniera ma' Triq Claire E. Engel, San Giljan skond is-survey Dok. AB5 a fol. 17 tal-process markata bil-kulur blu hi proprjeta tal-atturi u giet inkorporata mal-fond tal-konvenut b'mod illegali w abusiv;

- Ikkundannat lill-konvenut biex jaghlaq it-toqob kollha, katusi u pajpijiet li jesporgu mill-fond tal-konvenut ghal fuq l-art in kwistjoni fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza;

- Fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut u ghal dan il-fini nnominat lill-perit arkitett Alan Saliba;

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-perit arkitett nominat mill-Qorti a karigu tal-konvenut.

**<u>Ir-rikors guramentat tal-atturi</u>**

2. Fir-rikors guramentat taghhom tad-29 ta' Awissu 2007, l-atturi ddikjaraw u kkonfermaw bil-gurament is-segwenti:

> "1. Illi b'kuntratt ta' l-24 ta' Settembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Dr Peter Carbonaro illi kopja qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument AB1, il-mejta Carmela Borg iddonat lir-rikorrenti r-razzett bil-gnien tieghu, kif ukoll il-parti stradali li giet esproprjata mill-

Gvern u bicca art ta' 32.14 metri kwadri li kienu jiffurmaw parti mill-istess razzett u llum b'mod abbusiv u llegali gew inkorporati mal-fond ta' l-intimati fil-fond numru 1, Triq ta' Giorni, kantuniera ma' Triq Claire E. Engel, f'San Giljan / Gwann;

"2. Illi ghal kwalsiasi buon fini qieghed jigi ddikjarat ukoll illi r-rikorrenti huma eredi ta' l-imsemmija Carmela Borg li mietet fit-30 ta' Gunju, 2006, u l-wirt taghha iddevolva fuq l-atturi b'testment fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Carbonaro, fl-22 ta' Marzu, 2004, li kopji taghhom qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti AB2, AB3, AB4;

"3. Illi r-rikorrenti qabdu lir-Randolph Camilleri ta' Randolph Camilleri Surveys Ltd. u ghamlu *survey* ta' l-istess art esproprjata mill-Gvern u kif ukoll ta' 32.14 metri kwadri approprjata b'mod abbusiv u llegali mill-intimat, li qieghed jigi hawn anness bhala dokument AB5;

"4. Illi b'ittra ufficjali tad-9 ta' Mejju, 2005, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat biex jirrilaxxa l-bicca art *ossia* it-32.14 metri kwadri minnu approprjati li wahhadhom mad-dar numru 1, Triq ta' Giorni, San Giljan / Gwann;

"5. Illi barra minn hekk, illi fuq din l-art in kwistjoni, l-intimat haffer bir, kif ukoll hareg katusi u pajpijiet minn gol-hajt divizorju ghal fuq din l-art in kwistjoni, biex b'hekk jippretendi illi din l-art li llum hija ccirkondata b'hajt tal-franka tinsab fil-pussess tieghu meta effettivament huwa la qatt xtraha u / jew la qatt kienet tieghu;

"6. Illi jehtieg illi din il-bicca art ta' 32.14 metri kwadri fi Triq ta' Giorni, f'San Giljan / Gwann, biswit id-dar numru 1, Triq ta' Giorni, San Giljan, proprjeta' ta' l-intimat, tigi rilaxxata f'idejn ir-rikorrenti bhala proprjetarji ta' l-art in kwistjoni u li minnufih jaghlaq kull toqba li jaghtu ghal fuq l-istess art mill-fond ta' l-intimat biex b'hekk il-hajt divizorju jigi ress totalment minghajr toqob u / jew pajpijiet li jaghtu mid-dar ta' l-intimat ghal fuq il-proprjeta' ta' l-atturi;

3. Ghaldaqstant, l-atturi talbu lil din Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art ta' cirka 32.14 metri kwadri fi Triq ta' Giorni, kantuniera ma' Triq Claire E. Engel, San Giljan / Gwann, skond survey hawn anness, immarkat bhala dokument AB1, markata bil-blu fuq il-pjanta annessa, hija proprjeta' tar-rikorrenti u li giet inkorporata mal-fond ta' l-intimat, 1, Triq ta' Giorni, San Giljan / Gwann b'mod abbusiv u llegali;

"2. Tikkundanna lill-intimat biex jaghlaq it-toqob kollha u jaqla' l-pajpijiet u katusi li jesporgu mill-fond 1, Triq ta' Giorni, San Giljan / Gwann, ghal fuq l-art in kwistjoni, u dan fiz-zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti;

> "3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess rikorrenti, biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u ancillari biex jaghlqu dawk it-toqob kollha u jaqilghu l-istess pajpijiet u katusi li jesporgu ghal fuq l-art taghhom fi Triq ta' Giorni, kantuniera ma' Triq Claire E. Engel, San Giljan / Gwann a spejjez ta' l-intimati u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti *nominandi*.
> "Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tad-9 ta' Mejju, 2005 u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni.

**<u>Ir-risposta guramentata tal-konvenut</u>**

4. Permezz tar-risposta guramentata tieghu tad-19 ta' Ottubru 2007, il-konvenut Noel Xuereb ddikjara s-segwenti:

> "1. Illi mhux minnu li hu ma xtarax l-art in kwestjoni u dan jirrisulta mill-att ta' akkwist tieghu li fih kien imdahhal ukoll il-Bank of Valletta li ghamel ir-ricerki tieghu dwar it-titlu halli jaghti self.
>
> "2. Illi huwa xtara minghand Paul Agius u dan kien ilu li akkwista l-istess art f'Gunju 1996, u ghalhekk ghaddew aktar minn ghaxar snin minn meta kien hemm att pubbliku li jiddikjara l-art bhala ta' terzi u mhux tal-atturi jew l-awturi taghhom.
>
> "3. It-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

**<u>Konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti</u>**

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, ghas-sentenza taghha tal-4 ta' Ottubru, 2011 kienu s-segwenti:

> "Din hi kawza rei vindicatoria fejn l-atturi qed jallegaw illi huma proprjetarji ta' bicca art tal-kejl ta' circa 32.24 metri kwadri liema art giet approprjata b'mod abusiv u illegali mill-konvenut, u giet annessa mal-proprjeta tal-istess konvenut b'mod illi l-atturi ma ghandhomx access ghaliha.
>
> "Il-konvenut qed jirrispondi illi hu akkwista l-porzjoni kontestata b'kuntratt fit-3 ta' Marzu 2000 atti Nutar Charles Mangion minghand l-awtur tieghu Paul Agius li kien akkwista l-art fil-1996 u ghalhekk ghaddew ghaxar snin mill-akkwist.
>
> **"Provi**

“Il-provi li jaghmlu l-partijiet huma skarni ghall-ahhar. L-atturi gabu bhala prova tat-titolu taghhom kuntratt korrettorju datat 9 ta’ Mejju 2005 atti Nutar Peter Carbonaro fejn saret referenza ghal kuntratt ta’ donazzjoni datat 24 ta’ Settembru 2004 bejn l-istess persuni. Fl-ewwel kuntratt Carmelo Borg, iz-zija ta’ Angelo Borg kienet iddonat lin-neputi taghha flimkien ma’ martu Rose u binhom Christopher (atturi fil-kawza) ir-razzett fil-Mensija limiti ta’ San Gwann, flimkien ma’ raba bis-sigar tal-kejl superficjali ta’ 310 metri kwadri. Fil-kuntratt tad-9 ta’ Mejju 2005 (l-uniku wiehed esebit) jinghad illi l-fond u art donata tikkonfina mill-punti kollha ma’ beni tad-donant li ser tigi esproprijata mill-Gvern, mill-lbic ma’ Sqaq tal-Mensija, mit-tramuntana ma’ beni tal-ahwa Borg Costanzi u majjistral ma’ Sqaq ta’ Wied Ghomor. Mal-proprjeta donata fil-kuntratt tal-2004 kellhom jizdiedu partijiet ohra tal-istess art cioe ghalqa tal-kejl ta’ circa 308.15 metri kwadri intiza ghal formazzjoni tat-triq u ohra ta’ circa 50 metri kwadri kif ukoll ir-rikavat dovut lilha mill-istess Gvern talli giet esproprjata l-art imsemmija.

“Skond ix-xhieda tal-atturi Angelo u Christopher Borg, qed jigi allegat illi l-art kollha in kwistjoni u r-razzett kienu taz-ziju ta’ Angelo Borg, ukoll jismu Angelo. Angelo Borg u martu Carmela ma kellhomx tfal u Angelo Borg halla l-wirt tieghu lil martu Carmela. Carmela Borg iddonat ir-razzett u l-ghalqa lill-atturi apparti li wara l-mewt taghha, gidha kollu ghadda b’wirt lill-atturi skond testment datat 22 ta’ Marzu 2004. Bhala dokumenti gew prezentati t-testment ta’ Carmela Borg u r-ricerki testmenti taghha. Christopher Borg jixhed illi l-Gvern kien esproprja parti mir-razzett biex jaghmel triq u fil-fatt il-porzjon art in kwistjoni ta’ circa 32 metri kwadri spiccat faccata tar-razzett segregata minnha, fuq in-naha l-ohra tat-triq progettata, separata mir-razzett bl-imsemmija triq. Is-survey esebit maghmul minn Randolph Camilleri Surveyors fuq struzzjonijiet tal-atturi a fol. 17 tal-process juru l-parti markata bl-ahmar li hi l-art li l-Gvern ha bhala triq u l-parti blu li ma hax il-Gvern pero giet segregata mill-bqija tal-art appartenenti lill-awtur tal-atturi li giet allegatament abusivament annessa mal-proprjeta tal-konvenut, u fiha sar bir, pump room zghira, madum, erba’ targiet li jaghtu ghad-dar tal-konvenut u ventilation pipe. Din l-art giet cirkondata b’hajt.

“Il-konvenut da parti tieghu jixhed li hu xtara l-fond tieghu fi stat shell fis-sena 2000 u mal-proprjeta mixtrija kien hemm bicca art zdingata fil-genb taghha, cioe dik mertu tal-kwistjoni. Zied li fil-kuntratt ta’ akkwist hemm miktub li l-front garden tal-proprjeta mixtrija testendi sal-parti li fuqha hemm id-disputa. Din il-parti tal-art (cioe dik in disputa) giet konfermata minnu li hi dik li tidher markata ‘Y’ fuq il-pjanta a fol. 109 tal-process liema pjanta hi dik li mmarka s-surveyor tal-Gvern Mario Attard biex jinhargu l-linji tat-triq. Il-Qorti tirrileva illi din l-art markata ‘Y’ tikkombacja mal-parti tal-art markata bl-ahmar fuq is-survey ta’ Randoph Camilleri maghmul mill-atturi. Hu jikkonferma li din il-bicca art la kellha bibien u anqas twieqi mal-fond mixtri biex taccedi ghaliha. Ftit xhur wara li xtara l-proprjeta ghamel bir fl-art in kwistjoni u tella’

boundary wall. Hu jaqbel xi tlett snin wara kienu kellmuh l-atturi dwar il-proprjeta tal-imsemmija art. Hu jinsisti li l-art hi parti mill-proprjeta mixtrija minnu. Din il-Qorti tirrileva illi l-konvenut qatt ma esebixxa l-kuntratt ta' akkwist tieghu izda esebixxa l-kuntratt tal-awtur tieghu Paul Agius datat 27 ta' Gunju 1996 atti Nutar Carmel Mangion (Dok. JB fol. 156 tal-process). Dan il-kuntratt ighid li Paul Agius qed jakkwista bicca art fabbrikabbli tal-kejl ta' circa 179 metri kwadri, bil-front garden. L-irjieh ma jaghtu ebda ghajnuna biex tigi individwata ma' min tmiss il-proprjeta. Mal-kuntratt hemm pjanta annessa mmarkata 'A.' Giet esebita mill-konvenut pjanta markata Dok. JB1 a fol. 161 tal-process u ghalkemm ma hix immarkata Dok. 'A' pero turi l-istess delinejament li juru l-pjanti u surveys ohra esebit, bil-parti in kontestazzjoni segregata mill-art skond il-linji li gew moghtija aktar tard mis-surveyor tal-Gvern Mario Attard u mnizzel fuqha 'public open space' fl-istess pjanta. Il-konvenut jixhed li meta zviluppa l-proprjeta tieghu w in partikolari din il-parti in kontestazzjoni, ma talab ebda permessi tal-Awtoritajiet koncernati.

"Din il-Qorti tirrileva wkoll illi l-atturi esebew il-permessi tal-Planning Area Permits Board mitluba fuq applikazzjoni ta' Paul Agius liema permessi hargu fit-18 ta' Marzu 1999 u 23 ta' April 1999. Kif xehed Victor Borg Fiorentino, Planning Control Officer (Dok. VBF1 a fol. 109 tal-process) l-applikazzjoni minn Paul Agius kienet tikkoncerna l-proprjeta markata ' A B C D' u teskludi l-parti markata 'Y' cioe l-parti in kontestazzjoni. Zied li ghal habta tal-2001 saret spezzjoni u din il-parti tal-art markata 'Y' saret qisha front garden bil-madum u maghluqa b'parapett, accessibbli ghal proprjeta li fuqha inhareg il-permess tal-bini. Zied li biex isir dan ix-xoghol ulterjuri kien jehtieg permess.

**"Konsiderazzjonijiet legali**

"Bla dubbju l-atturi qed iressqu l-actio rei vindicatoria biex jirriprendu pussess ta' bicca art li llum tinsab fil-pussess tal-konvenut. Huma qed jistriehu fuq kuntratt ta' donazzjoni datat 9 ta' Mejju 2005 li kkorega kuntratt iehor ta' donazzjoni bejn l-istess partijiet datat 24 ta' Settembru 2004. Il-konvenut da parti tieghu qed jikkontesta t-talbiet attrici billi hu jallega li hu kien akkwista l-imsemmija art b'kuntratt tas-sena 2000 fejn hu jallega li din l-art kienet parti mill-akkwist tal-awtur tieghu li sehh fl-1996.

"Sfortunatament la l-kuntratt tal-2004 ma hu esebit mill-atturi u anqas il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut ma hu esebit mill-konvenut.

"F'kawzi simili l-principji legali li ghandhom jirregolaw il-materja huma s-segwenti:

"L-estremi ta' l-*actio rei vendicatoria* huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel

rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga.

"Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci**, maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (Vol. VII – 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta' mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu l-**Laurent** (Volum VI pagna 160): "E dunque il suo diritto di proprieta' che il rivendicante deve provare. Finche' non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo'serbare il silenzio, e vincera' la lite per cio' solo che il rivendicante non avra' provato di essere proprietario. Cioe' universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza."

"Dina l-prova tista ssir, jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta' l-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mill-ligi (ara **Pawlu Chircop et vs Rita Micallef et**, App Sup 28.04.2000).

"Meta l-konvenut jallega pero' anki huwa titolu eihor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali.

"Pero f'azzjoni ta' rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut.

"Hekk ir-**Ricci** jghid: "se l-attore non dimostra che egli e' proprietario della cosa rivendicata, non puo pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche' esso non e' in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche' io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proepertatrio, e cio' in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho nessun diritto che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche' usurperei; azione competente al proprietario delle medesime." Minn dan jigi li, anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu, li tkun ezenti mill-anqas dubju" (ara **Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et,** App Civ 17.11.1958).

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta' fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev.Kan. Giuseppe Cassar noe –vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980)

**"Applikazzjoni tal-fatti ghad-dritt**

"Dak li jirrizulta ghalhekk hu illi l-atturi in sostenn tal-prova tat-titolu esebew l-kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Mejju 2005 li jirreferi fid-dettal ghal kuntratt precedenti tal-24 ta' Settembru 2004 fejn jirrizulta illi d-donanti cioe z-zija tal-attur Angelo Borg kienet tat b'donazjzoni r-razzett li kellha f'San Gwann bil-gardina tieghu u zewg porzjonijiet art formanti parti mill-istess proprjeta wahda tal-kejl ta' circa 308.15 metri kwadri espropriata ghat-triq u bicca b'kejl ta' circa 50 metri kwadri. Ma hemmx pjanti mal-kuntratt pero survey maghmul mill-attrici tramite Randolph Camilleri Surveyors, gie indikat ir-razzett u aktar importanti l-parti li ttiehdet biex issir it-triq tal-kejl ta' 275.15 metri kwadri u l-parti in kontestazzjoni tal-kejl ta' 32.19 metri kwadri, kejl li hu bejn wiehed u iehor dak indikat fil-kuntratt ta' donazzjoni. Bhala provenjenza l-atturi jghidu li l-proprjeta kienet tar-ragel tad-donanti Angelo Borg, ziju tal-attur Angelo Borg u li halla l-gid kollu tieghu tal-martu billi miet bla tfal.

"Mehudin wahedhom dawn il-fatt jwasslu ghal prova sodisfacenti fuq bilanc ta' probabbilita dwar it-titolu vantat mill-atturi.

"Il-konvenut da parti tieghu jivvanta wkoll titolu. Jekk hu minnu li l-kuntratt tieghu hu tas-sena 2000 allura juri titolu anterjuri ghad-donazzjoni tal-atturi. Pero l-kuntratt esebit hu dak tal-awtur tieghu li l-pjanta esebita mal-kuntratt skond Dok. JB2 turi li l-proprjeta mixtrija mill-awtur tal-konvenut ma tinkludix fiha l-parti kontestata, li hi deskritta bhala public open space. Aktar minn hekk pero l-applikazzjonijiet tal-bini li saru mill-istess awturi tal-konvenut fil-1998 qatt ma jinkludi l-bicca art mertu tal-kawza, anzi hi eskluza (ara fol. 126 tal-process u l-pjanti tas-surveyor tal-Gvern a fol. 109 tal-process). L-istess konvenut fix-xiehda tieghu jghid li din l-art deskritta bhala zdingata ma kellha ebda aperturi li jaghtu ghal bini mixtri minnu. Dan ghamlu hu kif ukoll iccirkonda l-art b'kejl wara li xtara.

**"Eccezzjoni pussess decennali**

"Din l-ahhar xiehda hi ukoll relevanti ghal finijiet tal-eccezzjoni tieghu li hu ghandu favur tieghu l-preskrizzjoni decinnali mill-akkwist tal-predecessur tieghu tal-istess porzjon art. Pero ma rrizultax f'dawn il-proceduri bl-ebda mod illi l-predecessur tieghu Paul Agius qatt kellu l-proprjeta jew il-pussess ta' din il-bicca art, la meta xtara w anqas meta trasferixxa l-art lill-konvenut u inoltre lanqas ma l-konvenut jista' jivvanta preskrizzjoni akkwizittiva decinnali moto proprio billi hu xtara fl-2000 u l-accessjoni ta' din l-art mal-binja tieghu saret wara, kif jixhed hu stess, mentri l-kawza saret fl-2007 u ghalhekk jonqos l-element taz-zmien favur l-istess konvenut. Mhux relevanti ghalhekk li jigi investigat l-element ta' buona fede fil-pussess tal-konvenut ghal finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva (ara **Henry Muscat et vs Alfred Grech et**, PA 27.02.2003).

"Il-Qorti tqis illi l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni minghajr ma l-konvenut irrexxielu jipprova titolu ahjar minn taghhom.

> "Ghalhekk il-konvenut ma kellu ebda jedd jinkorpora l-art tal-atturi ma' dik tieghu kif ukoll jaghmel xogholijiet jew servizzi fl-istess art."

**Rikors tal-appell tal-konvenut**

6. Il-konvenut appellant hass ruhu aggravat bis-sentenza msemmija u b'rikors tal-21 ta' Ottubru 2011 intavola l-appell odjern minn dik is-sentenza. Permezz tal-appell tieghu, ghar-ragunijiet moghtija fir-rikors tal-appell tieghu, il-konvenut appellant talab li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

- Tikkonfermaha fejn iddikjarat li l-art originarjament kienet tal-atturi, pero' tirriforma l-istess billi li l-art illum saret tal-konvenut in forza ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 571 ta' Kodici Civili u skont il-kuntratt ta' akkwist tieghu; u
- Tichad it-tieni u t-tielet talba; u
- Tirriserva favur l-atturi l-kumpens xieraq skond l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.

7. L-aggravju li ressaq il-konvenut appellant Noel Xuereb huwa sostanzjalment wiehed u jikkonsisti fil-fatt illi minkejja li l-atturi appellati rnexxielhom jippruvaw li din il-gonta art hija taghhom, l-ewwel Qorti jmissha applikat l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili bhala rimedju.

**<u>Risposta ta' l-appell tal-atturi appellati</u>**

8. Permezz tar-risposta tal-appell taghhom tat-3 ta' Novembru 2011, l-atturi appellati wiegbu ghall-appell tal-konvenut appellant billi talbu lil din il-Qorti tiddikjara l-istess appell frivolu u vessatorju u sabiex tichdu bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

9. Fil-qosor, is-sottomissjonijiet principali li ressqu l-atturi appellati huma li l-ewwel Qorti kienet korretta meta ma applikatx id-disposizzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili u dan ghaliex l-istess konvenut appellant qatt ma eccepixxa illi ghandu dritt biex ihallas il-kumpens ghall-art u lanqas m'ghamel il-kontro-talba opportuna biex jitlob li l-art ihallas kumpens ghaliha. L-eccezzjonijiet li ressaq il-konvenut appellant kienu fis-sens illi peress illi ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-akkwist ta' Paul Agius, it-titolu fuq din l-art huwa tieghu. Ghaldaqstant, skont l-atturi appellati, l-ewwel Qorti kienet marbuta mal-parametri tat-talba u tal-eccezzjonijiet u ma setghetx tmur oltre.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

*<u>L-uniku aggravju tal-konvenut appellant</u>*

*<u>Verzjoni tal-konvenut appellant</u>*

10. L-uniku aggravju li ressaq il-konvenut appellant huwa fis-sens illi minkejja li l-atturi appellati rnexxielhom jippruvaw li din il-gonta art hija

taghhom, l-ewwel Onorabbli Qorti zbaljat meta m'applikatx id-disposizzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili ghall-fattispecie tal-kaz. Skont il-konvenut appellant, l-ewwel Qorti kien imissha applikat din id-disposizzjoni ghas-segwenti ragunijiet:

- Il-konvenut appellant xtara dawn it-32 metri kwadri in *buona fede*;

- Il-konvenut appellant ghamel li seta' sabiex isejjah lill-vendituri fil-kawza;

- Din il-bicca art zghira hija xtur ta' ebda uzu hlief ghall-konvenut appellant. Fil-fatt, l-atturi appellati ma jistghu jaghmlu ebda zvilupp fiha;

- Minkejja li l-atturi appellati kienu jafu li dawn it-32 metri kwadri kienu taghhom, huma hallew iz-zmien jghaddi sakemm kienu mibnija jew interkjuzi qabel ma hadu passi legali kontra l-konvenut appellant;

- Dak li ghamel il-konvenut appellant meta bena ghamlu fid-deher u mhux bil-mohbi. Peress li l-atturi appellati joqghodu vicin tieghu, huma zgur li ndunaw b'dawn ix-xogholijiet.

11. Il-konvenut appellant izid illi din ma kienitx kwistjoni ta' eccezzjoni formali izda fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-konvenut appellant

gibed l-attenzjoni tal-Qorti ghar-rimedju li taghti l-ligi f'dawn ic-cirkostanzi.

*Verzjoni tal-atturi appellati*

12. Minn naha l-ohra, l-atturi appellati jargumentaw illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta ma ddikjaratx din il-gonta bhala proprjeta` tal-konvenut appellant u / jew illikwidat il-kumpens li huma ghandhom jircievu ghal dawn ic-circa 32 metru kwadru u dan minhabba l-fatt illi l-konvenut appellant eccepixxa illi t-titolu fuq din l-art huwa tieghu u dan peress illi ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-akkwist ta' Paul Agius. Skont l-atturi appellati, l-konvenut appellant qatt ma ssottometta illi ghandu dritt biex ihallas il-kumpens ghall-istess art u lanqas ghamel il-kontro talba opportuna biex jitlob li l-art tigi dikjarata proprjeta' tieghu bil-kundizzjoni li jhallas kumpens ghaliha. Konsegwentement, l-atturi appellati jghidu illi l-ewwel Qorti kienet marbuta mal-parametri tat-talba u tal-eccezzjonijiet u ma setghetx tmur oltre u ghalhekk dak li qed jigi pretiz mill-konvenut appellant huwa *ultra petita* u ma jistax jigi akkordat, la minn din il-Qorti u lanqas mill-ewwel Qorti. L-atturi appellati jzidu wkoll illi anke li kieku l-konvenut appellant ressaq eccezzjoni f'dan is-sens quddiem l-ewwel Qorti u / jew kontro-talba, l-akkwist tal-art in kwistjoni mill-konvenut appellant qatt ma setghet kienet in *buona fede* u ghalhekk wiehed mir-rekwiziti li huwa necessarju sabiex il-Qorti taghti dan ir-

rimedju huwa nieqes. L-atturi appellati ghalhekk jargumentaw illi l-appell intavolat mill-konvenut appellant huwa wiehed frivolu u vessatorju.

*Apprezzament ta' din il-Qorti*

13. Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-kwistjoni principali li giet mitluba sabiex tiddetermina permezz tar-rikors tal-appell li gie intavolat mill-konvenut appellant hija jekk l-ewwel Qorti kinitx korretta jew le meta ddecidiet illi ma tapplikax il-provvediment ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili bhala rimedju fic-cirkostanzi odjerni.

14. Gia` gie stabbilit mill-Qrati li l-kisba tal-proprjeta` b'accessjoni ma ssehhx *ipso facto* u li d-dikjarazzjoni ta' proprjeta` prevista fl-Art. 571 tal-Kodici Civili ma ssirx mill-Qorti *sua sponte*, minghajr talba ghalhekk maghmula minn min bena[1].

15. Issa, fir-risposta guramentata tieghu[2] l-konvenut appellant m'ghamel l-ebda kontro-talba sabiex l-art tigi dikjarata proprjeta` tieghu purche' jigi likwidat il-kumpens minnu dovut u li jhallas l-ammont hekk likwidat. L-uniku difiza li ressaq kienet illi t-talbiet tal-atturi appellati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi dik il-gonta art tappartjeni lilu minhabba l-fatt illi "*huwa xtara minghand Paul Agius u dan kien ilu li akkwista l-istess art f'Gunju 1996, u ghalhekk ghaddew aktar minn ghaxar snin minn meta kien hemm att pubbliku li jiddikjara l-art bhala ta'*

[1] PA Borg Contractors Limited v John Gracey pro et noe, 11/10/2005
[2] Fol. 22 tal-process ta' prim' istanza

*terzi u mhux tal-atturi jew l-awturi taghhom.*"[3] Il-konvenut appellant bl-ebda mod ma talab lill-ewwel Qorti sabiex tapplika d-disposizzjoni tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili fir-risposta guramentata tieghu. Kien biss fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu tat-13 ta' Settembru 2011 (u sussegwentement fir-rikors tal-appell tieghu tal-21 ta' Ottubru 2011) li l-konvenut appellant sostna illi huwa applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili[4].

16. It-talba ghad-dikjarazzjoni opportuna prevista fl-Artikolu 571 imsemmi, izda, kellha ssir formalment fir-risposta guramentata ghall-att promotorju tal-gudizzju u permezz tal-kontrotalba opportuna u mhux permezz ta' sottomissjoni maghmula en passant f'xi nota ta' sottomissjonijiet fil-kors tal-proceduri peress li kull parti ghandha dritt tkun taf ezatt x'inhuma l-parametri tal-azzjoni u tad-difiza avvanzata mill-parti konvenuta u nota ta' osservazzjonijiet ma ghandhiex isservi sabiex tirrimpjazza nota tal-eccezzjonijiet jew kontrotalba formalment dedotta[5].

17. Ghalhekk tal-fehma illi l-konvenut appellant naqas meta ma nvokax *per via di eccezione* l-applikazzjoni specifika favur tieghu tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. Semplici nota ta' osservazzjonijiet, li normalment tigi pprezentata wara li l-provi kollha tal-partijiet ikunu nghalqu, ma tistax isservi biex izzid talbiet jew eccezzjonijiet li ma

[3] Fol 22 tal-process.
[4] Ara fols 270 u 271 tal-process.
[5] Q. App. Angela Galea et v Grazio u Mary Lourdes konjugi Borg, 1/6/2007; ara wkoll PA Dennis Cassar et v Michael Stivala et, 31/10/2013; App. Inf. Amato Gauci et v Zammit et, 19/5/2004; App. Inf. Borg v Halmann Ltd., 20/10/2003

jkunux originarjament inkluzi fir-rikors guramentat tal-atturi jew fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-gudikant fil-kamp civili ghandu obbligu li joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet fid-dawl tat-talbiet u tal-eccezzjonijiet imressqa. Ghaldaqstant, l-aggravju li ressaq il-konvenut appellant ma jistax jigi milqugh, hlief fil-kaz li din l-eccezzjoni tista' tigi ssollevata mill-Qorti stess *ex officio*. Fil-fehma ta' din il-Qorti, eccezzjoni bhal din lanqas ma tista' titqajjem minn Qorti *marte proprio* u dan ghaliex hawnhekk *non si tratta* minn kwestjoni ta' ordni pubbliku li l-Imhallef huwa obbligat jirrileva *ex officio.*

18. Ghall-kompletezza jinghad li anke li kieku, izda, din il-Qorti kellha tikkunsidra r-rimedju pretiz mill-konvenut appellant, l-argumenti li ressaq ma jistghux jigu sostenuti. Jidher bic-car, kemm mill-ligi u kif ukoll mill-gurisprudenza, li l-konvenut appellant ma jistax juzufruwixxi mid-dispost tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili u dan stante li l-elementi necessarji sabiex Qorti tipprocedi biex taghti r-rimedju li jipprovdi l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili mhumiex kollha sodisfatti fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz. L-elementi li jridu jikkonkorru flimkien sabiex il-Qorti tikkoncedi r-rimedju previst fl-istess artikolu huma s-segwenti:

a) Illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini;

b) Illi tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontigwu meta jkun qed jinbena l-edifizzju;

c) L-okkupazzjoni trid tkun in *buona fede*;

d) Sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u baqa' inattiv[6].

19. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, it-tielet element ma giex pruvat u dan ghar-ragunijiet li gejjin.

20. Biex ikun applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, jehtieg li l-okkupazzjoni tal-art tkun in *buona fede*. Il-kriterju tal-*buona fede* huwa soggettiv u oggettiv fl-istess hin – ikun in *mala fede* mhux biss min jaf izda wkoll min, li kieku mexa' bil-ghaqal ta' *bonus paterfamilias*, kien ikun jaf illi l-art li qieghed jibni fuqha ma hijiex tieghu. Dan johrog mill-Artikolu 531 tal-Kodici Civili li jghid hekk:

> "***531*** *(1) Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tipposjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fidi.*
>
> *(2) Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa pussessur ta' mala fidi.*"

21. Imqar jekk il-pussessur ikollu xi dubju dwar iz-zamma tal-haga, dan ikun bizzejjed biex idennes il-pussess tieghu u jnehhi minnu l-*buona fede*. Il-*buona fede* li trid il-ligi tkopri t-totalita' tal-haga mizmuma mill-pussessur.

22. Il-kwistjoni tal-*malafede* ghandha tigi determinata b'referenza ghall-mument meta saret l-okkupazzjoni u jekk f'dak il-mument il-

---

[6] L-Artikolu 571 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk: "*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 isir dak 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 l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.*"

konvenut appellant kien jaf (jew imissu kien jaf) li l-art ma kienitx tieghu ghalhekk ma jistax jghid li kien in *buona fede*.

23. Mill-assjem tal-provi prodotti l-element tal-*buona fede* ma giex sodisfatt u dan minhabba r-ragunijiet li gejjin:

- Kif irrimarkat tajjeb l-ewwel Qorti, l-konvenut appellant naqas milli jesebixxi kopja tal-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Charles Mangion tat-3 ta' Marzu 2000 li permezz tieghu l-konvenut appellant allegatament xtara l-proprjeta' tieghu minghand Paul Agius;

- Il-kuntratt esebit mill-konvenut appellant huwa dak tal-awtur tieghu. Skont il-pjanta esebita mal-imsemmi kuntratt, l-proprjeta' mixtrija mill-awtur tal-konvenut ma tinkludix fiha l-parti kontestata, li hija deskritta bhala "*public open space*;" [7]

- L-applikazzjonijiet tal-bini li saru mill-istess awturi tal-konvenut – Paul Agius - fil-1998 qatt ma nkludew l-bicca art mertu tal-kawza[8];

- L-applikazzjonijiet tal-bini li saru mill-konvenut appellant qatt ma nkludew l-bicca art mertu tal-kawza; [9]

---

[7] Ara fols 156 sa 161 tal-process.
[8] Ara fol 126 tal-process u l-pjanti tas-surveyor tal-Gvern a fol 109 tal-process. Ara wkoll ix-xhieda ta' Mario Attard li tinsab a fols 95 u 96 tal-process kif ukoll ix-xhieda ta' Victor Borg Fiorentino li tinsab a fols 114 sa 116 tal-process u fol 118 tal-process.
[9] Ara fols 136 sa 146 tal-process. Ara wkoll fol 247 tal-process u pagna 5 tas-sentenza appellata.

- Il-konvenut appellant fix-xhieda tieghu jghid ukoll illi din l-art hija art zdingata[10] li ma kellha ebda aperturi jew bibien li jaghtu ghal bini mixtri minnu[11];

24. Konsegwentement, ma jistax jinghad illi l-konvenut appellant kien in *buona fede* u dan ghaliex anki jekk hu ma kienx jaf, li kieku mexa' bil-ghaqal ta' *bonus paterfamilias*, kien ikun jaf illi l-art li qieghed jibni fuqha ma hijiex tieghu.

25. Barra minn hekk, gie ripetutament stabbilit illi anke meta jikkonkorru l-elementi mehtiega, hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti jekk tapplikax il-principji tal-accessjoni[12] u fil-kaz odjern din il-Qorti mhijiex tal-fehma li ghandha tapplika dawn il-principji.

26. Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmijin, l-aggravju li ressaq il-konvenut appellant huwa nfondat u qed jigi respint.

**<u>Decide</u>**

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, tiddisponi mill-appell intavolat mill-konvenut appellant billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenut appellant u peress illi tqis dan l-appell bhala wiehed fieragh u

[10] Ara fol 244 tal-process.
[11] Ara fol 247 tal-process. Ara wkoll pagna 8 tas-sentenza appellata.
[12] Ara Q. App. "*<u>Paolo Debono et vs. Robert Bencini et.</u>*", 9/10/1939; Q.App. "*<u>John Abela et nomine vs. John Cassar,</u>*" 20/3/2001; Q.App. "*<u>Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo</u>*," 1/7/2005; Q. App. "*<u>Direttur tal-Artijiet vs. Vincent Farrugia et,</u>*", 27/3/2009;

vessatorju, tikkundanna lill-konvenut appellant sabiex, ai termini tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, jhallas wkoll, bhala spejjez addizzjonali, s-somma ta' hames mitt Euro (€500) lir-Registratur tal-Qrati.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri | Giannino Caruana Demajo | Noel Cuschieri |
| Prim Imhallef | Imhallef | Imhallef |

Deputat Registratur
mb