FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, l-Erbgħa, 2 ta' Marzu, 2016

Kawża Numru 23

Ċitazz. Nru. 549/96JRM

Vincent **CURMI** CPAA bħala Amministratur għan-nom u in rappreżentanza ta' *Estate Marchese John Scicluna*

vs

Joseph **ATTARD** u b'degriet tad-19 ta' Settembru, 2005, il-ġudizzju għadda in parti fil-persuna ta' Emanuela Attard għal kull sehem li jista' jkollha; u b'degriet tat-12 ta' Ottubru, 2005, l-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores u l-Prokuratur Legali Victor Buġeja nħatru Kuraturi Deputati biex jidhru għall-werrieta ta' Joseph Attard li miet fil-mori tal-kawża jew, fin-nuqqas ta' dawn, biex jidhru għall-wirt battal tiegħu; u b'degriet tal-1 ta' Ġunju, 2009, l-atti ġew trasfużi fl-ismijiet ta' Sylvia divorzjata minn Michael McGrath, Dorothy mart Donald Arnold, Rose mart Guido Żammit, Esther Cauchi, Jane mart Victor Sullivan, Carmen mart Charles Azzopardi, Emanuel, u Rita mart Emanuel Galea, aħwa Attard, stante l-mewt ta' Emanuela Attard; u b'degriet

tas-17 ta' April, 2012, l-Avukat Dottor Henry Antoncich u l-Prokuratriċi Legali Nicholette Aquilina nħatru Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw l-interessi tal-mejta Emanuela Attard

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-19 ta' Frar, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur *nomine* talab li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrek Joseph Attard bena fuq art tal-istess attur li tinsab fil-Mellieħa f'qasam magħruf bħala ta' Ġnien Ingraw u bi ħsara għalih; (b) tikkundanna lill-imħarrek iwaqqa' kulma bena fuq art l-attur, fiż-żmien qasir u perentorju li l-istess Qorti jogħġobha tiffissalu u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur; (ċ) tawtorizżah biex, f'każ li l-imħarrek jonqos li jwettaq dak li l-Qorti tordnalu, jagħmel ix-xogħol hu bi spejjeż għall-imħarrek; (d) issib li, minħabba l-għemil tal-imħarrek, huwa ġarrab danni; (e) tillikwida d-danni mġarrba; u (f) tikkundanna lill-imħarrek iħallas id-danni hekk likwidati. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-27 ta' Ġunju, 1997, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi ċaħad li huwa bena fuq art li ma kenitx tiegħu u żied jgħid li, qabel ma beda l-bini fuq l-art li xtara mingħand l-istess attur *nomine*, huwa għaraf lill-attur jew rappreżentanti tiegħu u wrihom ukoll il-pjanti approvati. Qal ukoll li l-bini sar kemm taħt is-superviżjoni ta' perit kompetenti b'xogħol minn kuntrattur tas-sengħa u kif ukoll b'approvazzjoni min-naħa ta' *surveyor* mid-Dipartiment tat-Toroq sa mill-1984, u kienet ħaġa stramba li l-attur *nomine* fetaħ il-kawża kontrih tant snin wara li l-bini kien ilu li ttella';

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta' Ottubru, 1997[1], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Rene' Buttiġieġ bħala perit tekniku biex jgħid jekk l-ewwel talba attriċi hijiex mistħoqqa u, f'każ li hu hekk, li jirrelata wkoll dwar ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi (likwidazzjoni tad-danni);

[1] Paġ. 38 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-3 ta’ Diċembru, 1999[2], li bih u fuq talba magħmula mill-imħarrek b’rikorsi tiegħu tat-12 ta’ Novembru, 1999 u 30 ta’ Novembru, 1999, issospendiet il-ħatra tal-perit tekniku minnha maħtur;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta’ Lulju, 2000[3], li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ħassret il-ħatra tal-perit Buttiġieġ u ħatret minfloku lill-Perit Arkitett Frederick Doublet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fid-29 ta’ Novembru, 2005 mill-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru għall-wirt tal-imħarrek li miet fis-26 ta’ Frar, 2004 li biha qalu li ma kienu jafu xejn dwar il-fatti tal-każ u żammew sħiħ il-jedd tagħhom li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri ’l quddiem jekk ikun il-każ;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta’ Frar, 2006[4], li bih reġgħet għaddiet l-inkartament tal-kawża lill-perit tekniku minnha maħtur wara li saret il-leġittimazzjoni tal-atti tal-kawża, minħabba l-mewt tal-imħarrek;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta’ Ottubru, 2009[5], li bih ħatret lill-Perit arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku minflok il-Perit arkitett Frederick Doublet li miet fil-mori tal-ħatra tiegħu;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-30 ta’ April, 2012 mill-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru għall-wirt ta’ Emanuela Vella armla minn Joseph Attard li biha qalu li ma kienu jafu xejn dwar il-każ u żammew sħiħ il-jedd tagħhom li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fit-13 ta’ Marzu, 2013[6], u minnu maħlufa kif imiss fis-smigħ tat-2 ta’ Mejju, 2013;

Rat in-Nota mressqa mill-attur *nomine* fis-7 ta’ Mejju, 2013[7], li biha talab il-ħatra ta’ periti tekniċi addizjonali għaliex ħassu aggravat bil-fehmiet tal-perit tekniku;

---

[2] Paġ. 54 tal-proċess
[3] Paġ. 66 tal-proċess
[4] Paġ. 155 tal-proċess
[5] Paġ. 193 tal-proċess
[6] Paġġ. 254 sa 266 tal-proċess
[7] Paġ. 283 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ġunju, 2013[8], li bih awtorizzat lill-attur *nomine* biex iħarrek lill-perit tekniku b'xhud tiegħu in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku eskuss fil-11 ta' Ġunju, 2013[9], li biha wieġeb għall-mistoqsijiet magħmulin lilu mill-attur *nomine* in eskussjoni;

Semgħet ix-xhieda tal-istess perit tekniku eskuss waqt is-smigħ tat-18 ta' Ġunju, 2013[10];

Rat il-verbal tas-smigħ tat-18 ta' Ġunju, 2013, li bih l-attur *nomine* iddikjara li ma kienx għadu qiegħed jinsisti iżjed għall-ħatra ta' periti tekniċi addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Ġunju, 2013[11], li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur *nomine* fl-4 ta' Settembru, 2013[12];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa fil-31 ta' Ottubru, 2013 mill-Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt tal-imħarrek Joseph Attard[13] bi tweġiba għal dik tal-attur *nomine*;

Rat in-Nota ulterjuri mressqa fil-5 ta' Novembru, 2013[14] mill-Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt ta' Emanuela Vella armla minn Joseph Attard li biha qajmu l-preskrizzjoni tal-għaxar (10) snin taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa fil-5 ta' Novembru, 2013[15] mill-Kuraturi Deputati in rappreżentanza tal-wirt ta' Emanuela Vella, bi tweġiba għal dik tal-atturi;

[8] Paġ. 284 tal-proċess
[9] Paġġ. 285 – 6 tal-proċess
[10] Paġġ. 289 sa 291 tal-proċess
[11] Paġ. 293 tal-proċess
[12] Paġġ. 300 – 4 tal-proċess
[13] Paġġ. 295 – 9 tal-proċess
[14] Paġ. 306 tal-proċess
[15] Paġġ. 307 sa 310 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Novembru, 2013[16] li bih u fuq talba magħmula mill-attur *nomine* waqt is-smigħ ta' dakinhar, tatu żmien biex iressaq Nota ta' Sottomissjonijiet b'replika għall-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni mqajma mill-Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt ta' Emanuela Vella;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Frar, 2014[17] li bih u fuq talba magħmula mill-attur *nomine* b'rikors tiegħu tat-8 ta' Jannar, 2014, tatu l-fakulta' li jressaq provi biex ixejjen l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni;

Semgħet ix-xhieda tal-attur *nomine* dwar l-imsemmija eċċezzjoni;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet ulterjuri mressqa mill-attur *nomine* fis-27 ta' Mejju, 2014[18];

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' rivendika. L-attur *nomine* jgħid li wara li biegħ biċċa art lill-imħarrek biex jibniha, dan baqa' dieħel fuq art oħra tal-istess attur u ħadlu biċċa minnha u tella' bini b'mod li l-gallarija ġiet fuq l-arja ta' art l-istess attur *nomine*. L-attur jitlob li l-imħarrek iwaqqa' kull bini li tella' fuq ħwejjeġ l-attur *nomine* u joħroġ minn dik l-art hekk okkupata. Qiegħed jitlob ukoll il-ħlas tad-danni;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi ċaħad li huwa bena fuq art li ma kenitx tiegħu u żied jgħid li, qabel ma beda l-bini fuq l-art li xtara mingħand l-istess attur *nomine*, huwa għarraf lill-attur jew rappreżentanti tiegħu u wrihom ukoll il-pjanti approvati. Qal ukoll li l-

[16] Paġ. 313 tal-proċess
[17] Paġ. 314 tal-proċess
[18] Paġġ. 325 sa 331 tal-proċess

bini sar kemm taħt is-superviżjoni ta' perit kompetenti b'xogħol minn kuntrattur tas-sengħa u kif ukoll b'approvazzjoni min-naħa ta' *surveyor* mid-Dipartiment tat-Toroq sa mill-1984, u kienet ħaġa stramba li l-attur *nomine* fetaħ il-kawża kontrih tant snin wara li l-bini kien ilu li ttella';

Illi minħabba li, fiż-żmien li kienet miexja l-kawża ħareġ li l-imħarrek kien infired minn ma' martu legalment u biċċa mill-ġid li xtara mingħand l-attur *nomine* kien assenjat lil martu, u billi kemm l-imħarrek u martu mietu fil-mori tal-kawża, kellhom jitqabbdu Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt rispettiv tagħhom;

Illi wara li kienu tressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub, il-Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt ta' mart l-imħarrek qajmu l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni akkwiżittiva;

Illi, mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt magħmul fit-23 ta' Frar, 1978[19], fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, l-attur *nomine* biegħ u ittrasferixxa lill-imħarrek Ġużeppi Attard biċċa art fil-Mellieħa, indikata bħala "*Plot 'A'*"[20] mit-territorju magħruf bħala "*Ta' Ġnien Ingraw*" b'faċċata mil-lvant fuq Triq il-Wied (illum iġġib l-isem ta' Triq Mons. Indri Fenech), tal-kejl ta' sitta u sittin qasba kwadra ($66q^2$)[21], bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. L-art imsemmija kienet tagħmel minn qasam akbar tal-kejl ta' madwar mija u wieħed u tletin elf tmien mija u erba' metri kwadri ($131,804m^2$) miksub mill-Markiż John Scicluna (li l-attur kien qiegħed jidher f'ismu fuq il-kuntratt) bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ mingħand il-familja Mompalao DePiro fl-atti tan-Nutar Luigi Gauċi Forno tat-2 ta' Frar, 1916[22];

Illi fuq biċċa mill-art miksuba, l-imħarrek bena binja ta' appartamenti u remissi li semmihom "*Ċangun Flats*" u "*Lilly of the Valley*"[23] b'faċċata fuq Triq il-Wied. Mill-kostatazzjonijiet li saru mill-perit imqabbad mill-Qorti, jidher li l-art miksuba mill-imħarrek kienet tmiss mit-tramuntana u l-punent mal-art tal-attur *nomine*[24];

---

[19] Dok "B", f'paġġ. 20 – 3 tal-proċess
[20] Ara Pjanta Dok "Ċ", f'paġ. 25 tal-proċess
[21] Li jġibu 289.8 m^2
[22] Dok "A", f'paġġ. 6 sa 19 tal-proċess
[23] Ara Dokti "ASR02" u "ASR03", f'paġġ. 268 – 9 tal-proċess
[24] § 27 tar-Relazzjoni f'paġ. 263 tal-proċess

Illi l-binja mtella' saret b'mod li l-garaxxijiet saru taħt il-livell tat-triq u wieħed jidħol għalihom minn trejqa tal-konkos wiesgħa mat-tliet metri w nofs (3.5m), li biċċa mill-wisgħa tagħha tqiegħdet fuq art tal-attur *nomine*. Żewġ sulari oħra mill-imsemmija binja li jiġu fuq il-garaxxijiet ukoll jinsabu taħt il-livell ta' Triq Mons Indri Fenech u wieħed jidħol għalihom minn mogħdija f'għamla ta' gallarija li mil-livell tal-imsemmija triq tagħti għall-ambjent komun tal-blokka. Fiż-żewġ faċċati tal-binja li jagħtu lejn it-tramuntana u lejn il-punent, infetħu gallariji u twieqi[25];

Illi b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Lulju, 1998[26], l-imħarrek u martu Emanuela nfirdu legalment u l-komunjoni tal-akkwisti kienet likwidata u l-ġid minnha maqsum. Il-binja li ttellgħet fuq l-art mixtrija mill-imħarrek matul iż-żwieġ tiegħu wkoll inqasmet bejnu u bejn martu. L-assenjazzjoni tal-ġid kif maqsum bl-imsemmija sentenza saret permezz ta' kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru, 2000[27] fl-atti tan-Nutar Marco Burlo'. L-imħarrek messu żewġ (2) appartamenti li jagħtu lejn il-Lvant u martu messha l-bqija tal-appartamenti. Fuq l-istess att inqasam ġid ieħor li ma jidħolx fil-mertu tal-każ tallum;

Illi l-attur *nomine* kellu kwestjoni mal-imħarrek dwar il-ħlas ta' xi qbiela fuq raba' ieħor fl-inħawi u sar jaf bil-binja li tella' l-imħarrek;

Illi l-attur *nomine* qabbad perit arkitett biex jagħmillu rapport dwar il-binja mtella'. Il-perit ħejja rapport fis-6 ta' Mejju, 1994[28]. Mill-aċċertamenti li wettaq il-perit fuq il-post, ħareġ li l-binja mtella' mill-imħarrek daħlet f'fond ta' madwar żewġ metri (2m) fuq art mhux mixtrija minnu fuq in-naħa ta' wara[29]. Il-perit imqabbad mill-Qorti wasal għall-kostatazzjoni li l-binja mtella' mill-imħarrek daħlet m'eħxen ħamsa u disgħin ċentimetru (95ċm) 'il ġewwa fil-fond ġol-art tal-attur *nomine*, filwaqt li l-gallariji li hemm f'dik il-faċċata (tal-punent) joħorġu 'l barra minnha bejn metru (1m) u metru u erbgħa u għoxrin ċentimetru (1.24m)[30];

Illi l-kawża nfetħet fi Frar tal-1996;

---

[25] §§ 28 sa 30 tar-Relazzjoni f'paġġ. 263 – 264A tal-proċess
[26] Fl-atti tal-Kawża Ċitazz. Nru. 305/89FDP (sentenza konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-6.10.2000)
[27] Dok "VC1", f'paġġ. 113 sa 123 tal-proċess
[28] Dok "VC1", f'paġ. 245 tal-proċess
[29] Xhieda tal-A.I.Ċ. David Pace f'paġġ. 206 – 7 tal-proċess
[30] § 32 tar-Relazzjoni f'paġ. 264 tal-proċess

Illi l-imħarrek miet testat fis-26 ta' Frar tal-2004[31], filwaqt li martu Emanuela mietet testata wkoll fil-21 ta' Jannar, 2009[32];

Illi mill-kostatazzjonijiet u l-kejl magħmulin mill-perit imqabbad mill-Qorti, ħareġ li l-imħarrek qiegħed jokkupa madwar seba' metri kwadri ($7m^2$) mill-art tal-attur *nomine* bil-mogħdija (li jidher li llum hija magħrufa bħala Triq Ġdida fi Triq il-Wied) minbarra tliet metri kwadri punt sitta ($3.6m^2$) bil-ħruġ 'il barra tal-gallariji fuq in-naħa tal-punent;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ jeħtieġ li qabel kollox il-Qorti tqis l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva mqajma mill-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru għall-wirt ta' Emanuele Vella meta l-kawża kienet diġa tħalliet għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Illi madankollu, ladarba l-eċċezzjoni hija waħda ta' natura perentorja li tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, mqar fi stadju tal-appell[33], il-Qorti trid tqisha xorta waħda minkejja n-nuqqas ta' formalita' li bih tqajmet, u sejra tipprovdi dwarha b'kap għalih f'din is-sentenza[34];

Illi l-Kuraturi Deputati jibnu l-eċċezzjoni tagħhom fuq l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili li jrid li "*Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha*";

Illi b'sostenn tal-imsemmija eċċezzjoni, huma jgħidu li l-imħarrek Attard stqarr bil-ġurament (fil-fatt hu ħalef id-Dikjarazzjoni man-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu, imma qatt ma xehed fil-kawża għaliex miet qabel ma tressaq b'xhud) li meta kien ser jibni kellem lill-attur *nomine* jew rappreżentant ta' *Scicluna's Estate*; li bena skond il-linja li ngħatatlu; u li kien ilu li bena aktar minn għaxar (10) snin qabel ma l-attur *nomine* beda jmexxi bil-proċeduri tal-lum;

Illi, min-naħa tiegħu, l-attur *nomine* xehed[35] li kien wieħed mill-bdiewa li jaħdem ir-raba' fl-inħawi u li jqabbel mingħandu li għarrfu li l-

[31] Dok f'paġ. 101 tal-proċess
[32] Dok f'paġ. 184 tal-proċess
[33] Art. 732(1) tal-Kap 12
[34] Art. 730 tal-Kap 12
[35] Xhieda tiegħu f'paġġ. 321 – 2 tal-proċess

imħarrek Attard jista' jkun li bena ħażin. Żied jgħid li, hekk kien sar jaf, iżda wara li l-imħarrek kien temm il-binja, qabbad lill-Perit Arkitett Paċe biex jagħmillu rapport fuq it-tagħrif li ngħata. Huwa ċaħad li l-imħarrek qatt kellmu dwar x'kien ser jibni u kif, u tenna li lanqas kieku ried jaċċetta li jħallih jieħu xi parti mill-art tal-Markiż, dan ma seta' jagħmlu qatt minn rajh, imma biss bil-permess u l-awtorizzazzjoni tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja;

Illi jidher ċar li din l-eċċezzjoni mqajma *in extremis* mill-Kuraturi Deputati kontra l-azzjoni attriċi mhijiex eċċezzjoni maħsuba biex twaqqaf l-imsemmija azzjoni (fi kliem ieħor, estintiva tal-azzjoni), iżda hija waħda li tinvoka titolu miksub sewwasew minn min qajjem dik l-eċċezzjoni (fi kliem ieħor, titolu akkwiżitiv). Issa huwa magħruf li jekk, f'azzjoni ta' rivendika, il-parti mħarrka (bħalma huma l-Kuraturi Deputati f'dan il-każ) jopponu għall-azzjoni billi jinvokaw titolu favur tagħhom, allura l-Qorti tkun tabilfors meħtieġa li tqis mhux biss it-titolu tal-parti rivendikanti, iżda wkoll dak tal-parti li kontra tagħha tkun tressqet l-azzjoni ta' rivendika[36]. Għalhekk, filwaqt li l-azzjoni attriċi kienet waħda ta' rivendika, bis-saħħa tal-imsemmija eċċezzjoni tagħhom dwar l-akkwist b'titolu ta' preskrizzjoni, il-Kuraturi Deputati ħolqu l-ħtieġa li l-Qorti tistħarreġ is-siwi tat-titolu tagħhom ukoll u mhux biss dak tal-attur *nomine*, kif kien ikun il-każ li kieku l-azzjoni baqgħet waħda ta' rivendika "sempliċi";

Illi huwa aċċettat li biex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin, il-liġi titlob ħames (5) elementi li jridu lkoll jirriżultaw u jkunu ippruvati kif imiss ilkoll kemm huma. Huma elementi kumulativi. L-imsemmija ħames elementi joħorġu minn kliem l-artikolu 2140(1) innifsu li l-Qorti iċċitat aktar qabel;

Illi għal dak li jirrigwarda t-titolu, l-imħarrek Attard kiseb qatgħa art li tfissret b'mod ċar fil-kuntratt li bih kisibha. Mal-kuntratt, kien hemm pjanta mehmuża[37]. L-art inkisbet bħala '*corpus*' determinat bi prezz determinat. Il-kuntratt sar fl-1978;

Illi, madankollu, kif tajjeb jgħid l-attur *nomine* fis-sottomissjonijiet tiegħu[38], it-titolu li l-imħarrek Attard seta' jikseb huwa dak li jissemma

---

[36] App. Ċiv. **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St. George et vs Joseph Vella Galea et***
[37] Ara Dok "Z", f'paġ. 24 tal-proċess
[38] Ara paġġ. 327 – 8 tal-proċess

fil-kuntratt u ma jistax jikseb b'titolu tajjeb dak li ma jaqax fid-deskrizzjoni tal-ġid mixtri fil-kuntratt[39]. Għalhekk, kull art miżmuma mill-imħarrek li ma taqax fil-kejl imsemmi u mfisser fil-kuntratt tiegħu ma jista' qatt jingħad li għandu titolu għaliha bis-saħħa tal-istess kuntratt;

Illi ladarba jonqos dan l-element ewlieni biex tirnexxi l-preskrizzjoni, ma hemmx bżonn li l-Qorti tgħaddi biex tistħarreġ ukoll l-elementi l-oħrajn, għaliex ikun xogħol għalxejn. Minħabba f'dan in-nuqqas, l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni ma hijiex tajba u ma tistax tintlaqa';

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis il-**mertu tal-azzjoni attriċi**. Kif ingħad, hija l-azzjoni ta' rivendika, jew aħjar l-azzjoni li biha l-parti attriċi titlob li tiġi dikjarata sidt il-ġid immobbli li jkun jinsab f'idejn il-parti mħarrka, bil-ħsieb li tieħdu lura f'idejha[40] mingħand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-ġid fil-waqt tas-sentenza;

Illi, kif inhu wkoll magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[41]. Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-imħarrek[42] u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka[43]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek ma għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[44], f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak

---

[39] Ara P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mercury p.l.c. vs Manuel Muscat et*** (mhix appellata)
[40] Art 322(1) tal-Kap 16
[41] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[42] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**); u App. Ċiv. **6.7.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Simpson noe vs Borġ*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.310**)
[43] P.A. PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Ernest Borġ Grech et vs Francis Żammit et***
[44] App. Ċiv.**21.1.1946**, fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- ohra P.A. **17.3.1961**, fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)

il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[45];

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[46]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[47];

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[48]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[49]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[50];

Illi fil-każ preżenti, ma tqajjem l-ebda dubju dwar it-titolu tal-attur *nomine* għall-art imsejħa "*Ta' Ġnien Ingraw*". L-attur *nomine* ġab il-

---

[45] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***

[46] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9[a] Ediz. (1975), §29 pp 71 *et. seq.*

[47] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**28.3.2014**)

[48] P.A. **14.5.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.488**); u App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***

[49] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża

[50] Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

prova li l-imsemmi territorju nkiseb b'titolu ta' xiri-u-bejgħ fl-1916 u l-imħarrek ma ressaq l-ebda prova biex jattakka dak it-titolu. Mhux hekk biss, iżda l-art miksuba mill-imħarrek Attard kienet tagħmel parti żgħira mill-imsemmi territorju, u għalhekk l-istess titolu li l-imħarrek igawdi fuq l-art mixtrija minnu fl-1978 taf l-għeruq tagħha fit-titolu li l-bejjiegħ tiegħu (l-attur *nomine*) nnifsu jgawdi fuqha;

Illi, għaldaqstant, il-Qorti ssib li l-attur *nomine* wriha li jgawdi titolu tajjeb għall-art mertu tal-każ li bih jista' jirrivendika mingħand terzi fil-pussess ta' ħwejġu;

Illi t-tieni aspett tal-azzjoni attriċi huwa jekk kemm-il darba huwiex minnu li l-imħarrek Attard ħa bla jedd art tal-attur *nomine*. Jidher li din il-kwestjoni ftit li xejn tqajjem tħassib. Intwera mill-provi li meta Attard tella' l-binja, baqa' dieħel 'il ġewwa (jiġifieri lejn il-punent u fid-direzzjoni tal-wied) u qabeż il-limitu tal-art li kien kiseb. Il-Kuraturi Deputati ma jmerux dan il-fatt;

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti trid tqis il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha u li tqabbad għal dan il-għan biex jagħmel it-tiftix u s-sejbiet fuq il-kwestjoni teknika tal-każ. Wara li saru l-kostatazzjonijiet tekniċi u fattwali b'aċċessi fuq il-post, il-perit tekniku maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li l-binja mtella' mill-imħarrek Attard kienet tassew inħarġet 'il barra aktar mil-limiti tal-art miksuba minnu. Dan ġara fuq in-naħa ta' wara tal-binja u, mill-kejl magħmul, jidher li l-bini nħareġ 'il barra mal-ħamsa u disgħin ċentimetru (95ċm) mil-linja li tifred il-ġid miksub mill-istess imħarrek u l-bqija tat-territorju tal-attur *nomine*. Il-perit sab ukoll li, fuq l-istess faċċata tal-binja (jiġifieri dik ta' ġewwa nett li tħares lejn il-punent), l-imħarrek fetaħ aperturi, konsistenti fi twieqi u gallariji sporġuta mal-metru 'l barra, minbarra żewġ (2) bibien ta' *garages*;

Illi għalkemm il-binja minnha nfisha ma qabżitx il-wisgħa miksub mill-imħarrek, saret trejqa fuq in-naħa tal-ġenb li tagħti lejn it-tramuntana, biex minnha jgħaddu l-karozzi biex jidħlu fi tnejn (2) mill-*garages* li nbnew taħt il-livell tat-triq. Ħareġ li l-wisgħa tal-parti l-mibnija bil-blokka ta' appartamenti hu ta' tmien metri u sebgħa u ħamsin ċentimetri (8.57m), meta l-wisgħa disponibbli lill-imħarrek (skond il-kejl ta' art miksuba minnu) kien jippermetti bini wiesa' sa ħdax-il metru u disgħa u tmenin ċentimetri (11.89m). Dan ifisser li safejn it-

trejqa hija wiesgħa aktar minn tliet metri u tnejn u tletin ċentimetru (3.32m), ittieħdet art li hija tal-attur *nomine*;

Illi l-Qorti ssib li għandha toqgħod fuq il-kostatazzjonijiet tal-perit minnha maħtur u ssib li l-ewwel talba attriċi hija tajba u sejra tintlaqa';

Illi għar-rigward tat-tieni talba attriċi, jibda biex jingħad li l-attur jitlob li l-imħarrek "iwaqqa' .. .. il-kostruzzjoni li bena u jirrilaxxa l-art" li ħa mingħand l-attur *nomine*;

Illi din il-formulazzjoni tat-talba attriċi ħolqot problema. Minħabba li l-Qorti trid tiddeċiedi fuq dak li jintalab minnha, wieħed irid jara kif għandu jqis it-tieni talba, l-aktar fejn jirriżulta li tkun ittieħdet art tal-attur *nomine* iżda fuqha ma jkun inbena xejn (u għalhekk, proprjament, ma hemm xejn x'jitwaqqa'). Din iċ-ċirkostanza wkoll ħabblet ras il-perit tekniku li, għalkemm sab li, f'xi bnadi, it-trejqa li nieżla man-naħa tat-tramuntana tal-binja setgħet f'xi bnadi rikbet fuq art tal-attur *nomine*, ma deherlux li kellu jirrakkomanda t-tneħħija tagħha (safejn taqbeż il-limitu ta' żvilupp permissibbli mill-imħarrek) għaliex "ma kkunsidrax kisja konkos tal-istess trejqa bħala <u>bini li jista' jitwaqqa'</u> "[51];

Illi dwar din iċ-ċirkostanza, il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni hija determinata mit-talbiet li l-parti attriċi dehrilha li kellha tagħmel. Jekk wieħed jifli sewwa r-rapport magħmul mill-perit imqabbad *ex parte* mill-attur *nomine* jirriżulta[52] li l-istess perit kien sab li l-invażjoni li saret bit-titligħ tal-binja kienet biss fuq in-naħa ta' ġewwa tagħha (jiġifieri dik li tħares lejn il-punent), u ma semma xejn fuq invażjoni maħluqa bit-trejqa. Kemm hu hekk, fil-pjanta tiegħu mehmuża mal-imsemmi rapport, dak il-perit irrileva "*land encroached upon*" biss f'dik il-faċċata. Dan tabilfors li ikkondizzjona l-fehma tal-attur *nomine* li stqarr huwa stess li l-kawża fetaħha fuq dak li irriżulta mir-rapport imfassal mill-perit imqabbad minnu. Jekk inhu hekk, l-attur *nomine* ma setax kellu f'moħħu xi invażjoni fuq in-naħa tat-tramuntana. Għalhekk, il-Qorti qiegħda tqis li t-tieni talba attriċi trid tinftiehem kif saret u li tirreferi biss għal bini mibni fuq art tal-attur *nomine.* Biex ikun ingħad kollox, il-perit tekniku irrileva li t-trejqa llum il-ġurnata hija meqjusa mill-awtorita' kompetenti bħala triq pubblika (għalkemm ma

[51] Tweġibiet tiegħu in eskussjoni f'paġ. 285 tal-proċess
[52] Qabbel Dok "VC1" ma' Dok "DP1" f'paġġ. 245 u 274 tal-proċess

jidher li twassal għal imkien għajr għar-remissi li jagħmlu parti mill-binja mtella' mill-imħarrek[53]);

Illi għalhekk, il-Qorti mhijiex sejra tqis xi teħid ta' art li seta' seħħ bit-tqegħid tat-trejqa tal-konkos fuq il-ġenb li jagħti lejn it-tramuntana għall-finijiet tat-tieni talba attriċi;

Illi għal dak li jirrigwarda t-tieni talba attriċi safejn jirriżulta li ttella' bini fuq art tal-attur *nomine* jqumu żewġ konsiderazzjonijiet. L-ewwel waħda tirrigwarda l-kwestjoni tal-okkupazzjoni b'bona fidi min-naħa tal-imħarrek; it-tieni waħda tirrigwarda l-kwestjoni tal-kobor tat-teħid tal-art tal-attur *nomine*;

Illi dwar l-ewwel kwestjoni l-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru kemm għall-imħarrek Attard u kif ukoll għal martu Emanuela Vella ressqu sottomissjonijiet[54] fis-sens li, ukoll jekk fl-agħar ipoteżi, kellu joħroġ li ttieħdet xi parti mill-art tal-attur *nomine* meta ttellgħet il-binja, għandu jirriżulta li fiċ-ċirkostanzi jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-liġi li jitkellmu dwar l-okkupazzjoni b'bona fidi ta' biċċa minn fond viċin[55];

Illi jibda biex jingħad li huwa stabilit li jekk kemm-il darba fil-kors ta' azzjoni ta' rivendika, jirriżulta li jeżistu l-elementi biex jitħaddem l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, ma hemm xejn x'iżomm lill-Qorti milli tapplika l-imsemmi artikolu, mingħajr il-ħtieġa ta' eċċezzjoni speċifika f'dan is-sens[56];

Illi l-imsemmija Kuraturi jisħqu li l-imħarrek bena skond id-direttivi mogħtijin lilu minn persuni kompetenti u taħt is-sorveljanza ta' persuni mħarrġa u ma beniex b'mod li jqarraq jew b'ħażen. L-attur *nomine* jwarrab bil-qawwa kollha dan l-argument;

Illi bis-saħħa ta' dik id-dispożizzjoni, il-liġi tħalli 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;

[53] Ara Dokti "ASR01" u "ASR04", f'paġġ. 268 – 9 tal-proċess
[54] Ara paġġ. 297 – 8 u 309 – 310 tal-proċess
[55] Art. 571 tal-Kap 16
[56] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***

Illi minn din id-dispożizzjoni tal-liġi joħroġ li biex l-okkupazzjoni tinbidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi, 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[57]; (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[58]. 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, 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[59];

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[60]. 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[61]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[62], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[63];

Illi minbarra dan, jista' jingħad li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew[64], jew temmen li hija tassew[65], sid il-ħaġa li għandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li ssejjaħ favuriha t-titolu. Kull dubju jew nuqqas ta' ċertezza f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala ċ-ċaħda tal-bona fidi, bħalma daqstant ieħor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu raġonevolment jintebah miċ-ċirkostanzi li l-ħaġa li

57 P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (konfermata f'dan l-aspett mill-Qorti tal-Appell fis-**26.3.2010**)
58 App.Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.275**)
59 App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
60 App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
61 P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
62 Art. 532 tal-Kap 16
63 P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Montebello vs Ġorġ Mifsud***
64 P.A. **19.11.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela noe vs DeDomenico et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.778**)
65 App. Ċiv. **14.10.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **L.i.304**)

għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor[66]. Min-naħa l-oħra, il-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi[67];

Illi mill-eżami tal-provi li tressqu, il-Qorti tasal għall-fehma li jeżistu tabilħaqq iċ-ċirkostanzi li jdaħħlu fis-seħħ it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu msemmi. L-ewwel żewġ elementi mitluba mill-artikolu 571 ma għandu jkun hemm l-ebda dubju dwarhom. Dwar it-tielet element – jiġifieri dak tal-bona fidi – il-Qorti ma għandhiex tippreżumi l-mala fidi tal-imħarrek. Min-naħa l-oħra, l-attur *nomine* lanqas ma seħħlu jipprova din il-mala fidi. Meta wieħed iqis li l-invażjoni (fil-livell tal-art) ma taqbiżx metru, wieħed isib li persuna li b'ħażen trid tikkapparra art ta' ħaddieħor ma tagħmilx dan għal ftit ċentimetri, bħalma ġara fil-każ tal-binja mtella' mill-imħarrek, iżda għal medda akbar. Wara kollox, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li bejn l-art miksuba mill-imħarrek u l-bqija tat-territorju li nżamm mill-attur *nomine* ma kien hemm l-ebda ħajt jew struttura permanenti li turi fejn jispiċċa ġid tal-wieħed u fejn jibda tal-ieħor: kulma kien hemm kien il-pjanta mal-kuntratt. Dwar ir-raba' element, il-Qorti tqis li x-xogħlijiet tal-bini ma sarux bil-ħabi. L-attur *nomine* kien jaf li l-art mixtrija mill-imħarrek kienet sejra tinbena, għaliex ma kenitx art għammiela jew biex tintuża bħala raba' u kienet tmiss (mir-riħ tan-nofsinhar) ma' ġid ta' ħaddieħor li kien diġa' mibni. Fuq kollox, l-attur *nomine* qatt ma oppona għall-bini li ttella', u li kieku ma kienx għas-suspett li qanqallu bidwi ieħor li kellu xi jgħid mal-imħarrek, l-attur ma kien qatt jidħollu f'rasu li l-binja mtella' mill-imħarrek kienet tassew ħadet biċċa mit-territorju tiegħu. F'kull każ, l-attur *nomine* ma ressaq l-ebda att ġudizzjarju biex iwaqqaf lill-imħarrek mill-binja li kien qed itella' u lanqas ma oppona għal dawk ix-xogħlijiet huma u jsiru;

Illi xieraq jingħad ukoll li 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 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*

---

[66] App. Ċiv. **19.1.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Bonello*** (Mhix pubblikata)
[67] Art. 532 tal-Kap 16 u App. Ċiv. **21.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Camilleri et*** (Mhix pubblikata)

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"[68];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti ssib li l-imħarrek għandu jsib l-appoġġ tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili u għaldaqstant, it-tieni talba attriċi ma jistħoqqx li tintlaqa';

Illi t-tieni kwestjoni tintrabat ma' dak li għadu kemm issemma. Il-firxa ta' art li jirriżulta li ttieħdet mingħand l-attur *nomine* kienet ta' seba' metri kwadri (7m^2) safejn jirrigwarda l-bini mtella' u tliet metri kwadri punt sitta (3.6m^2) f'dak li jirrigwarda l-arja okkupata mit-tliet (3) gallariji li nħarġu fuq il-faċċata tal-punent. Il-perit tekniku irrileva li, meta mqabbel mal-kejl tat-territorju kollu tal-attur *nomine*, invażjoni ta' ftit aktar minn għaxar metri kwadri (10m^2) hija kważi insinjifikanti. Minbarra dan, l-istess perit sab li l-art tal-attur *nomine* hija art 'il barra minn żona ta' żvilupp u ma tistax tinbena[69];

Illi l-Qorti tqis li t-teħid ta' ġid ta' ħaddieħor, ċkejken kemm hu ċkejken, ma jfissirx li sid dak il-ġid jitlef il-jedd ta' kumpens. Iżda ċ-ċirkostanzi li ssemmew lanqas ma jmisshom jitwarrbu meta l-Qorti tiġi biex tqis x'għamla ta' rimedju jmissu jingħatalu;

Illi ladarba l-Qorti waslet għall-fehma li jeżistu l-kundizzjonijiet biex jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 571, jeħtieġ tidħol fil-kwestjoni tal-kumpens xieraq li l-imħarrkin għandhom iħallsu lill-attur *nomine* u tal-kriterji li jmisshom jitqiesu fil-kalkolu ta' kumpens bħal dak;

Illi jrid jingħad li mhux 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-linja stabilita fl-aħħar żminijiet, jiġifieri li, ladarba jintwera li l-bennej fuq art ta' ħaddieħor ma kienx għamel hekk b'mala fidi, "*il-korrispettiv għandu jiġi valutat in rapport*

[68] App. Ċiv. **4.12.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Flora Caruana et vs Anthony Casingena et*** (mhix pubblikata)
[69] Ara § 35 tar-Relazzjoni f'paġ. 265 tal-proċess

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"[70];

Illi madankollu, il-kriterju tal-kumpens maħsub fl-artikolu 571 jintrabat ukoll mat-telf attwali li s-sid li titteħidlu biċċa mill-art tiegħu jseħħlu juri li jkun ġarrab b'dak it-teħid mit-terz li jibni fi ħwejġu[71]. 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[72];

Illi fil-każ tal-lum, diġa' ngħad li l-art meħuda mingħand l-attur *nomine* bil-bini mtella' hija ta' ċertu ċokon u ma hijiex fabbrikabbli jekk mhux minn sid innifsu tal-binja mtella'. Lanqas ma jidher li hija art tajba għall-biedja, f'dawk l-inħawi għaliex mill-provi dokumentali mressqa tidher li hi art żdingata u tifforma l-pendil tal-art li jinżel lejn il-wied. Jidher li, kif inhi l-binja, iżjed tista' tkun ta' ħsara lis-sidien tal-appartamenti li jagħtu għal fuq dik in-naħa, u dan għaliex, kif sewwa irrileva l-attur *nomine* fuq kostatazzjoni tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti, l-faċċata tal-binja li tagħti għar-riħ tal-punent jmissha tkun ħajt diviżorju bejn il-ġid mibni u l-ġid tal-attur *nomine*. Dan ifisser li f'faċċata jew ħajt bħal dak ma tista' tinfetaħ l-ebda tieqa jew apertura oħra, jekk mhux bil-kunsens tas-sid l-ieħor ukoll[73];

Illi wara li l-Qorti ħadet qies ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jidhrilha li l-attur *nomine* jistħoqqlu jitħallas kumpens ta' elfejn u ħames mitt euro (€ 2,500);

Illi l-attur *nomine* talab ukoll il-ħlas tad-danni mġarrba minnu minħabba l-invażjoni mwettqa meta sar il-bini mill-imħarrek. Kif sewwa jirrileva l-perit tekniku (li wkoll kien inħatar biex jirrelata dwar

---

[70]App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***. Ara wkoll, fl-istess fehma, App. Ċiv. **7.8.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Theresa Vella pro et noe et vs Andrew Penza et***
[71] App. Inf. **12.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Antonio Żammit vs Mario Calleja*** (mhix pubblikata)
[72] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Sammut vs Tarċisio Gatt***
[73] Art. 425 tal-Kap 16

din il-pretensjoni tal-attur *nomine*) ma nġabu l-ebda provi biex juru x'danni ġġarrbu u kemm jiswewlu lill-attur *nomine* tali danni;

Illi, fin-nuqqas ta' provi l-Qorti ma tistax taqbad u minn rajha tivvinta somma li tiġiha f'rasha. Min-naħa tal-attur, huwa nnifsu jgħid li din il-ħsara trid tkun "ekwivalenti għal kumpens t'użu"[74]. Issa l-attur *nomine* ma ressaq lanqas l-iċken xrara ta' prova tal-użu li huwa qiegħed jagħmel minn dawk l-inħawi tat-territorju tiegħu li jmissu mal-binja mtella' mill-imħarrek. Wisq anqas għalhekk ma wera b'xi mod x'telf ġarrab b'nuqqas ta' użu ta' għaxar metri kwadri minn territorju li jaqbeż il-mija u wieħed u tletin elf metru kwadru ta' art;

Illi għalhekk, fin-nuqqas ta' provi tajba, il-Qorti mhijiex sejra tilqa' r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi;

Illi ladarba t-tieni talba mhijiex sejra tintlaqa' kif imressqa, iżda ser jingħata kumpens għall-finijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, jiġi li lanqas it-tielet talba attriċi ma sejra tintlaqa' għaliex din hija konsegwenzjali għat-tieni talba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru għall-wirt ta' Emanuela Vella, u ssib li dik l-eċċezzjoni mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt billi ma jirriżultawx l-elementi biex il-ġid mertu ta' din il-kawża seta' jinkiseb bil-preskrizzjoni maħsuba fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib illi meta l-imħarrek Joseph Attard tella' l-binja fuq art mixtrija minnu fi Triq il-Wied (illum Triq Monsinjur Indri Fenech), fil-Mellieħa, huwa okkupa bla jedd parti minn art tal-attur *nomine*;

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi ssib li jgħoddu għall-każ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, u l-attur *nomine* jistħoqqlu jitħallas kumpens għall-art meħuda imma mhux li jwaqqa' l-bini mtella' fuq ħwejġu;

---

[74] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 304 tal-proċess

Għall-finijiet tal-kumpens għall-art meħuda, il-Qorti **tillikwida l-kumpens dovut** lill-attur *nomine* fis-somma ta' elfejn u ħames mitt euro (€ 2,500), liema somma l-Qorti qiegħda tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu lill-istess attur *nomine*, flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tiċħad it-tielet talba attriċi billi din hija konsegwenzjali għat-tieni talba;

Tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi billi ma tressqet l-ebda prova biex issostnihom; u

Tordna li l-attur *nomine* jħallas żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) tal-ispejjeż tal-kawża, filwaqt li l-imħarrkin solidalment bejniethom iħallsu t-terz ($^{1}/_{3}$) l-ieħor, b'dan illi d-drittijiet tal-Kuraturi Deputati għandhom jitħallsu provviżorjament mill-attur *nomine***.**

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

2 ta' Marzu, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

2 ta' Marzu, 2016