# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.**

**Numru 6**

**Ċitazzjoni numru 549/96/2 JRM**

**Vincent Curmi CPAA bħala Amministratur għan-nom u in rappreżentanza ta' Estate Marchese John Scicluna u b'digriet tal-21 t' April 2021 Christianne Ramsay Pergola, Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall f'isimhom personali u għas-sehem rispettiv tagħhom assumew l-atti minflok Vincent Curmi fil-vesti tiegħu ta' amministratur in rappreżentanza tal-eredita` tal-Markiż John Scicluna stante li din spiċċat**

**v.**

**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 Bugeja 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'digriet tas-26 t'April 2021 l-imsemmija kuraturi ġew sostitwiti bl-Avukat Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Gilian Muscat; 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 Zammit, 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-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina nħatru Kuraturi Deputati biex jirrapreżentaw l-interessi tal-mejta Emanuela Attard**

Preliminari:

1. Fid-19 ta' Frar, 1996, l-attur *nomine* intavola l-kawża odjerna għaliex isostni illi l-konvenut Joseph Attard, li fl-1978 kien xtara biċċa art mingħandu (li hija parti minn art akbar tal-istess attur):

> "*mar oltre l-konfini stipulati f'dan il-kuntratt, tant li daħal u invada aktar minn żewġ metri fuq art adjaċenti, proprjeta` tal-attur nomine; illi l-konvenut bena ukoll gallarija fuq tali art.*"

Għalhekk talab lill-qorti:

> *1. "Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut bena fuq l-art tal-attur nomine bi preġudizzju għalih;*
>
> *2. Tikkundanna lill-konvenut iwaqqa' fi żmien qasir u perentorju l-kostruzzjoni li bena u jirrilaxxja l-art okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi;*
>
> *3. Tawtorizza lill-attur li fin-nuqqas tiegħu jesegwixxi huwa x-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut;*
>
> *4. Tiddikjara li bl-aġir tiegħu il-konvenut ikkawża danni lill-attur nominee*
>
> *5. Tillikwida dawn id-danni;*
>
> *6. Tikkundanna lill-konvenut iħallas dan l-ammont hekk likwidat lill-attur nomine;*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet."*

2. Fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Marzu, 2016, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kkonkludiet li l-binja li tella' l-konvenut effettivament tokkupa parti mill-art tal-attur nomine. Hija ddisponiet mit-talbiet u eċċezzjonijiet hekk:

- ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-kuraturi deputati maħtura biex jidhru għall-wirt ta' Emanuela Vella rigwardanti l-preskrizzjoni akkwiżittiva ai termini tal-Art 2140 tal-Kap. 16;

- laqgħet l-ewwel talba (wara li ppreċiżat li in kwantu t-trejqa tal-konkos fuq il-ġenb tat-tramuntana tal-binja setgħet qed tinvadi xi art tal-attur din mhix tqisha għaliex il-kawża tirrigwarda invażjoni ta' art permezz ta' bini fejn qed jintalab it-twaqqigħ ta' tali bini, u ladarba kisja konkos mhux bini u allura ma jistax jiġi ordnat it-twaqqigħ tiegħu);

- ċaħdet it-tieni talba għaliex dehriliha li japplikaw id-dispożizzjonijet tal-Art 571 u konsegwentement għall-art invaża bil-bini llikwidat kumpens fl-ammont ta' €2,500;

- ċaħdet it-tielet talba peress li konsegwenzjali għat-tieni talba,

- ċaħdet ir-raba', il-ħames, u s-sitt talbiet billi sabet li ma tressqet l-ebda prova fir-rigward; u

- ordnat lill-attur nomine jħallas 2/3 tal-ispejjeż u lill-konvenuti jħallsu solidalment bejniethom 1/3.

3. L-attur nomine ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-21 ta' Marzu, 2016, interpona appell minnha fejn talab lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-kuraturi deputati maħtura biex jidhru għall-wirt ta' Emanuela Vella, u in kwantu laqgħet l-ewwel talba fir-rigward tal-binja li tella' l-konvenut fuq l-art tal-attur nomine, tvarjaha billi tilqa' l-ewwel, it-tieni, u t-tielet talbiet fil-konfront tal-invażjoni kollha li wettaq il-konvenut (inkluż bil-formazzjoni tat-triq) u f' każ li jiġi kkonfermat id-dritt ta' aċċessjoni favur l-appellati, jiġi

minflok likwidat dak il-kumpens ġust dovut lill-appellant nomine għall-art kollha invaża mill-konvenut, inkluż fejn ġiet iffurmata triq, li għandu jkun il-valur applikabbli fiż-żmien tal-likwidazzjoni minn din il-Qorti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata.

***"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) tawtorizzah 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';*

***…omissis…***

*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;*

***…omissis…***

*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[1], u minnu maħlufa kif imiss fis-smigħ tat-2 ta' Mejju, 2013;*

***…omissis…***

*Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku eskuss fil-11 ta' Ġunju, 2013[2], 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[3];*

***…omissis…***

*Rat in-Nota ulterjuri mressqa fil-5 ta' Novembru, 2013[4] 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;*

***…omissis…***

***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-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';*

---

1 Paġ. 254 sa 266 tal-proċess
2 Paġ. 285 – 6 tal-proċess
3 Paġ. 289 sa 291 tal-proċess
4 Paġ. 306 tal-proċess

*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-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt magħmul fit-23 ta' Frar, 1978*[5]*, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, l-attur nomine biegħ u ittrasferixxa lill-imħarrek Ġużeppi Attard biċċa art fil-Mellieħa, indikata bħala "Plot 'A'"*[6] *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 (66q2)*[7]*, 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 (131,804m2) 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*[8]*;*

*Illi fuq biċċa mill-art miksuba, l-imħarrek bena binja ta' appartamenti u remissi li semmihom "Ċangun Flats" u "Lilly of the Valley"* [9] *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*[10]*;*

*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*[11]*;*

*Illi b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Lulju, 1998*[12]*, l-imħarrek u martu Emanuela nfirdu legalment u l-komunjoni tal-akkwisti*

[5] Dok "B", f'paġ. 20 – 3 tal-proċess
[6] Ara Pjanta Dok "Ċ", f'paġ. 25 tal-proċess
[7] Li jġibu 289.8 m2
[8] Dok "A", f'paġ. 6 sa 19 tal-proċess
[9] Ara Dokti "ASR02" u "ASR03", f'paġ. 268 – 9 tal-proċess
[10] § 27 tar-Relazzjoni f'paġ. 263 tal-proċess
[11] §§ 28 sa 30 tar-Relazzjoni f'paġ. 263 – 264A tal-proċess
[12] Fl-atti tal-Kawża Ċitazz. Nru. 305/89FDP (sentenza konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-6.10.2000)

*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[13] 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[14]. 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[15]. 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)[16];*

*Illi l-kawża nfetħet fi Frar tal-1996;*

*Illi l-imħarrek miet testat fis-26 ta' Frar tal-2004[17], filwaqt li martu Emanuela mietet testata wkoll fil-21 ta' Jannar, 2009[18];*

*Illi mill-kostatazzjonijiet u l-kejl magħmulin mill-perit imqabbad mill-Qorti, ħareġ li l-imħarrek qiegħed jokkupa madwar seba' metri kwadri (7m²) 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 (3.6m²) 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[19], il-Qorti trid tqisha xorta waħda minkejja n-nuqqas ta' formalita' li bih tqajmet, u*

[13] Dok "VC1", f'paġ. 113 sa 123 tal-proċess
[14] Dok "VC1", f'paġ. 245 tal-proċess
[15] Xhieda tal-A.I.Ċ. David Pace f'paġ. 206 – 7 tal-proċess
[16] § 32 tar-Relazzjoni f'paġ. 264 tal-proċess
[17] Dok f'paġ. 101 tal-proċess
[18] Dok f'paġ. 184 tal-proċess
[19] Art. 732(1) tal-Kap 12

*sejra tipprovdi dwarha b'kap għalih f'din is-sentenza*[20]*;*

*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";*

***…omissis…***

*Illi, madankollu, kif tajjeb jgħid l-attur nomine fis-sottomissjonijiet tiegħu*[21]*, it-titolu li l-imħarrek Attard seta' jikseb huwa dak li jissemma fil-kuntratt u ma jistax jikseb b'titolu tajjeb dak li ma jaqax fid-deskrizzjoni tal-ġid mixtri fil-kuntratt*[22]*. 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*[23] *mingħand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-ġid fil-waqt tas-sentenza;*

***…omissis…***

*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-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*

---

[20] Art. 730 tal-Kap 12
[21] Ara paġ. 327 – 8 tal-proċess
[22] Ara P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mercury p.l.c. v. Manuel Muscat et*** (mhix appellata)
[23] Art 322(1) tal-Kap 16

*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>'"[24];*

[24] Tweġibiet tiegħu in eskussjoni f'paġ. 285 tal-proċess

*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[25] 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 jidher li twassal għal imkien għajr għar-remissi li jagħmlu parti mill-binja mtella' mill-imħarrek[26]);*

*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[27] 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[28];*

*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[29];*

*Illi l-imsemmija Kuraturi jisħqu li l-imħarrek bena skond id-direttivi mogħtijin lilu minn persuni kompetenti u taħt is-sorveljanza ta' persuni*

[25] Qabbel Dok "VC1" ma' Dok "DP1" f'paġ. 245 u 274 tal-proċess
[26] Ara Dokti "ASR01" u "ASR04", f'paġ. 268 – 9 tal-proċess
[27] Ara paġ. 297 – 8 u 309 – 310 tal-proċess
[28] Art. 571 tal-Kap 16
[29] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et noe***

*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;*

*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[30]; (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[31]. 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[32];*

*Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[33]. 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[34]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[35], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[36];*

*Illi minbarra dan, jista' jingħad li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew[37], jew temmen li hija tassew[38], 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*

---

[30] P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et v. Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (konfermata f'dan l-aspett mill-Qorti tal-Appell fis-26.3.2010)
[31] App.Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea v. Farruġia*** (Kollez. Vol: LXXVIII.ii.275)
[32] App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi v. Alfred Bartolo***
[33] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et noe***
[34] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et v. Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30.4.2009)
[35] Art. 532 tal-Kap 16
[36] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Montebello v. Ġorġ Mifsud***
[37] P.A. **19.11.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela noe v. DeDomenico et*** (Kollez. Vol: XXIX.ii.778)
[38] App. Ċiv. **14.10.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi et v. Debono et*** (Kollez. Vol: L.i.304)

*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 għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor[39]. Min-naħa l-oħra, il-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi[40];*

*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 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*

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

*mhux meħtieġa, għall-istess konservazzjoni tagħhom"* [41]*;*

*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 (7m²) safejn jirrigwarda l-bini mtella' u tliet metri kwadri punt sitta (3.6m²) 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 (10m²) 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*[42]*;*

*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 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"* [43]*;*

*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*[44]*. 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,*

---

[41] App. Ċiv. **4.12.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Flora Caruana et v. Anthony Casingena et*** (mhix pubblikata)

[42] Ara § 35 tar-Relazzjoni f'paġ. 265 tal-proċess

[43] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et v. 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 v. Andrew Penza et*12.1.1977**

[44] App. Inf. fil-kawża fl-ismijiet Antonio ***Żammit v. Mario Calleja*** (mhix pubblikata)

*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[45];*

*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 talappartamenti 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[46];*

*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 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"[47]. 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:*

[45] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Sammut v. Tarċisio Gatt***
[46] Art. 425 tal-Kap 16
[47] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 304 tal-proċess

*__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;*

*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 (⅔) tal-ispejjeż tal-kawża, filwaqt li l-imħarrkin solidalment bejniethom iħallsu t-terz (⅓) l-ieħor, b'dan illi d-drittijiet tal-Kuraturi Deputati għandhom jitħallsu provviżorjament mill-attur nominee".*

**<u>RIKORS TAL-APPELL tal-attur nomine (21.03.2016):</u>**

5. L-aggravji tal-attur nomine - in suċċint - huma s-segwenti:

(i) <u>L-akkoljiment tal-ewwel talba kellha ssir (ukoll) fil-konfront tat-trejqa:</u>

Fl-ewwel lok jilmenta li permezz ta' din l-azzjoni ta' rivendika (li kif ġustament irriteniet l-ewwel Qorti, hija azzjoni ta' rivendika) huwa kien qed jitlob li jieħu lura f'idejh dawk il-partijiet <u>kollha</u> formanti parti mill-proprjeta` tiegħu li ttieħdu mingħandu, sew jekk integrati bħala parti mill-

binja mtella' mill-konvenut, kif ukoll jekk integrati għall-użu tiegħu bil-formazzjoni ta' trejqa. Isostni li l-ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni żbaljata tal-kliem li uża fit-talbiet tiegħu.

(ii) <u>Restrizzjoni imposta inġustament mill-ewwel Qorti fuq it-talbiet tiegħu</u>:

Huwa jsostni li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li din l-azzjoni ma tapplikax għat-trejqa hija bbażata fuq raġunijiet li ma kellhomx jinċidu hekk negattivament. F'dan ir-rigward jagħmel is-segwenti argumenti:

(1) Il-fatt li kisja konkos mhux binja li tista' titwaqqa' ma jfissirx li mhix okkupazzjoni llegali tal-proprjeta` tiegħu, u għalhekk ir-rimozzjoni ta' tali triq kellha titqies bħala parti integrali mit-twaqqigħ tal-bini kif mitlub minnu.

(2) Anke jekk kellu jiġi kkunsidrat li r-rimozzjoni tat-triq ma tistax titqies bħala parti mix-xogħlijiet ta' twaqqigħ, l-ordni relattiva mogħtija allura kellha tkun waħda ta' sempliċi ripreża tal-pussess,

(3) Il-fatt li fuq il-pjanti tal-MEPA t-trejqa tidher indikata bħala Triq Ġdida fi Triq il-Wied, il-MEPA mhix l-awtorita` kompetenti biex tiddikjara jekk aċċess hux wieħed pubbliku jew le. Lanqas ma ttella' xi uffiċjal/rappreżentant tal-awtorita` kompetenti fir-rigward.

(4) Bil-fatt li fir-rapport tal-perit *ex parte* ma saret l-ebda aċċenn għat-trejqa, l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkunsidra li t-talba kienet limitata għal dak li jgħid tali rapport. In oltre l-premessi huma wiesgħa biżżejjed biex ikopru kull sejbien dwar invażjoni.

(iii) <u>Meta l-ewwel Qorti applikat l-Art. 571 tal-Kap 16 kienet qed taġixxi *ultra petita*</u>:

Jilmenta li l-ewwel Qorti kienet marbuta li tiddeċiedi skont dak mitlub minnu fit-talbiet u fil-parametri tal-eċċezzjonijiet, u meta applikat l-Artikolu 571 hija marret oltre. Huwa jagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015, fl-ismijiet ***Angelo Borg v. Noel Xuereb*** (Rikors Nru 910/07/MCH) fejn ġie ritenut li l-Artikolu 571 ma jistax jitqajjem *ex officio.*

(iv) <u>Nuqqas ta' tnejn mill-erba' elementi meħtieġa għall-applikazzjoni tal-Art. 571</u>

Bla preġudizzju għall-aggravju preċedenti jsostni li tnejn mill-erba' elementi neċessarji biex jiġi konċess ir-rimedju tal-aċċessjoni ma jirriżultawx, senjatament:

- *L-element tal-bona fidi* – għaliex isostni li l-fatti (imsemmija minnu) li l-konvenuti jew kien konsapevoli tal-fatt li kien hemm invażjoni, u fin-nuqqas ta' dan, tal-anqas kellhom iġiegħluh jaħseb li xi ħaġa li kien qed jokkupa ma kinitx tiegħu.

- *L-element li l-ġar ikun jaf li qed jittella' l-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni* - għaliex jirriżulta li huwa sar jaf bl-iżvilupp meta dan kien tlesta u sar jaf mhux mingħand il-konvenut iżda mingħand terz, bidwi ieħor.

(v) Valutazzjoni tal-art approprijata mill-konvenut Attard:

Bla preġudizzju għall-aggravji preċedenti, jilmenta bil-fatt li l-valutazzjoni tal-kumpens saret mill-qorti u mhux minn perit tekniku.

(vi) L-ispejjeż tal-kawża:

Finalment ifakkar li dan l-episodju nqala' unikament għaliex il-konvenut bla jedd bena fuq l-art tiegħu u għalhekk isostni li anke jekk l-aggravji tiegħu ma jiġux akkolti (in parti jew totalment) xorta waħda jkun inġust li huwa jiġi kkundannat iħallas ⅔ tal-ispejjeż flimkien mal-ispejjeż tal-kuraturi deputati provviżorjament.

**RISPOSTA TAL-APPELL tal-kuraturi deputati Dr Renzo Porsella Flores et noe (16.05.2016):**

6. Il-kuraturi deputati maħtura biex jidhru għall-wirt ta' **Joseph Attard** (jew għall-wirt battal tiegħu) wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-attur appellant nomine.

**<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-avukat Dr Henry Antoncich u l-P.L. Nicholette Aquilina fil-kwalita` tagħhom ta' kuraturi deputati nominati biex jirrappreżentaw l-interessi tal-mejta Emanuela Attard (05.07.2016):</u>**

7. Il-kuraturi deputati maħtura biex jirrappreżentaw l-interess ta' **<u>Emanuela Attard</u>** wieġbu biex jgħidu li d-deċizjoni appellata tal-Prim' Awla hija ġusta u timmerita konferma u taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-attur appellant nomine.

**<u>L-AMBJENTI IN KWISTJONI u l-INVAŻJONI FUQ L-ART TAL-ATTUR NOMINE:</u>**

8. Għal intendiment aħjar tas-sentenza appellata u tal-aggravji din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li jiġu spjegati eżatt f'hiex jikkonsistu <u>l-ambjenti</u> in kwistjoni u f'hiex tikkonsisti l<u>-invażjoni</u> fuq l-art tal-attur nomine.

9. Għal dan il-għan huwa utli li ssir riferenza għar-ritratti (ASR1 sa ASR4) u għall-estratt mis-*survey sheet* uffiċjali tal-MEPA (Dok MEPA), liema dokumenti jinsabu fir-rapport tal-perit tekniku

ASR

01

02

PERIT ALAN SALIBA
185 St. Edward Str. Qormi QRM 2135
Tel. 21491626 99499810

22/02/13

269

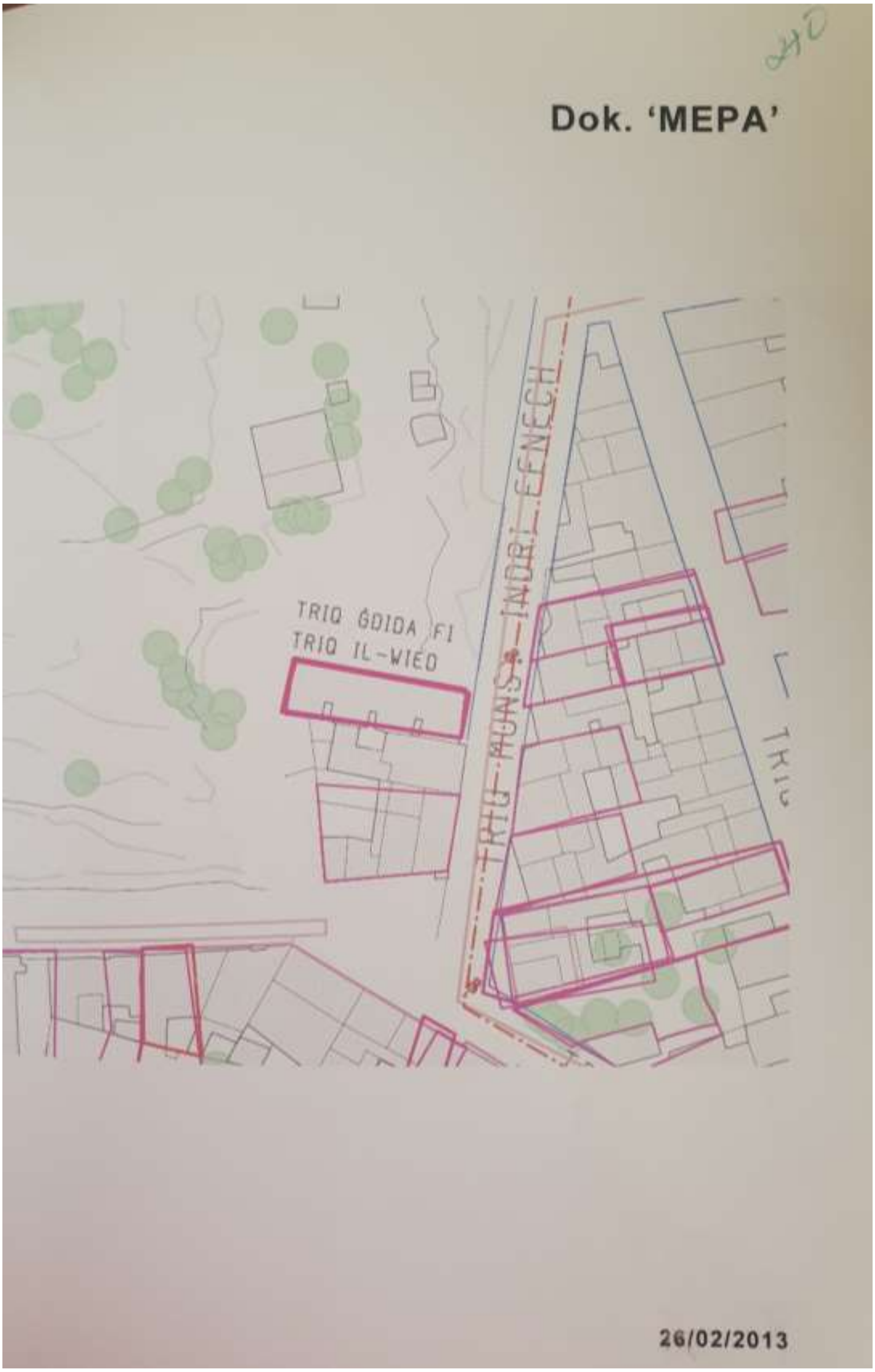
03

FAĊĊATA TAL-PUNENT

04

PERIT ALAN SALIBA
185 St. Edward Str. Qormi QRM 2135
Tel. 21491626 99499810

22/02/13


Dok. 'MEPA'
TRIQ ĠDIDA FI
TRIQ IL-WIED
TRIQ MONS. INDRI
26/02/2013

10. Il-perit tekniku spjega kif l-art li xtara l-konvenut mingħand l-attur nomine permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Frar, 1978 (parti minn art ikbar tal-istess attur nomine) għandha faċċata fuq it-triq li llum jisimha Triq Mons Indri Fenech u skont l-annessa pjanta Dok Z fiha kejl superfiċjali ta' 66qk, ekwivalenti għal **289.81mk**. Spjega li minn tali pjanta, kif skalata, l-art għandha faċċata (wiesgħa) ta' **11.89m** u tul (fond) ta' **24.38m**. Huwa kompla jispjega hekk (sottolinear ta' din il-Qorti):

> *'29. Fuq din l-art il-konvenut bena blokka appartamenti li tinkludi wkoll sitt garaxxijiet fil-livell ta' isfel u jinsabu taħt il-livell ta' Triq Mons. Indri Fenech. Dawn il-garaxxijiet tasal għalihom minn trejqa tal-konkos li in parti tgħaddi minn fuq proprjeta` tal-attur nomine. Din il-blokka tinkludi żewġ sulari taħt il-livell ta' Triq Mons. Indri Fenech u żewġ sulari oħra fuq il-livell tal-istess triq. Minn passaġġ f' għamla ta' gallarija hemm aċċess mil-livell ta' Triq Mons. Indri Fenech għall-komun tal-blokka. Din il-blokka tinkludi numru ta' gallariji u aperture fuq iż-żewġ faċċati tan-naħa tat-Tramuntana u tan-naħa tal-PUnent li jħarsu lejn il-proprjeta` tal-attur nomine.*
>
> *30. Mill-aerial photos uffiċċjali tal-MEPA tal-1967 jirriżulta li l-bini adjaċenti għall-plot tal-konvenut lejn in-naħa ta' Nofsihnar kien diġa jeżisti meta xtara l-konvenut. Għalhekk jirriżulta li l-linja tat-triq indikata bħala l-konfini tal-plot tal-konvenut min-naħa tal-Lvant (immarkata bħala Valley Street fuq Dok Z) hija l-istess linja tal-faċċata tal-bini adjaċenti (lejn in-naħa ta' Nofsinhar) li tidher ukoll fuq Dok ASR ritratt 03 anness. Mill-kejl li ħa l-esponent Perit Tekniku fuq il-post jirriżulta li l-konvenut irtira 'l ġewwa b'madwar tmenin ċentimetri (0.80metri) minn Triq Mons. Indri Fenech meta bena l-blokk tiegħu (Dok ASR ritratt 01). Jidher li dan l-irtirar seħħ minħabba li l-konvenut bena żewġ sulari taħt il-livell tat-triq u għalhekk kellu jibni adjaċenti mal-pedamenti ta' Triq Mons Indri Fenech.*
>
> *31. Fir-rigward tal-wisgħa tal-bini tal-konvenut, mill-kejl li ħa l-esponent Perit Tekniku fuq il-post, jirriżulta illi l-binja tal-konvenut hija wiesgħa sebgħa punt tlieta tlieta metri (7.33m) u tinkludi l-passaġġ imsemmi f' għamla ta' gallarija li tawwalija flimkien ma' għaxar gallarijiet oħra li jesporġu 'l barra b'wieħed punt tnejn metri (1.24m) mill-faċċata tat-Tramuntana (Dok ASR ritratt 01). <u>B'hekk jidher li l-konvenut qed jokkupa wisgħa ta' tmienja punt ħamsa sebgħa metri (8.57m) bil-bini. Billi kif ingħad aktar qabel il-konvenut akkwista wisgħa ta' 11.89m jista' jiġi kkonfermat illi mill-wisgħa l-konvenut ma beniex fuq art tal-attur</u>*

*__nomine u għalhekk il-bini tal-konvenut ma nvadiex proprjeta` tal-attur nomine minn din in-naħa tat-Tramuntana.__*

*32. Fir-rigward tal-fond tal-bini tal-konvenut, mill-kejl li ħa l-esponent Perit tekniku fuq il-post jirriżulta li l-binja tal-konvenut hija fonda erbgħa u għoxrin punt ħamsa tlieta metri (24.53m) li meta jiġi miżjud magħha l-punt tmienja metri (0.80m) rtirati mit-triq iġibu __fond totali ta' ħamsa u għoxrin punt tlieta tlieta metri (25.33m). Billi kif ingħad qabel il-konvenut akkwista fond ta' 24.38m, jista' jiġi kkonfermat illi mill-fond il-konvenut bena fuq art tal-attur nomine b'punt disgħa ħamsa metri (0.95m) bini u għalhekk invada l-proprjeta` tal-attur nomine mill-Punent. Din il-faċċata tal-Punent tinkludi wkoll gallarija li tesporġi 'l barra b'metru (1m) u żewġ gallarijiet oħra li jesporġu 'l barra b'wieħed punt tnejn erbgħa metri (1.24m) oħra. Għalhekk jirriżulta illi dawn it-tliet gallarijiet jinsabu wkoll fuq proprjeta` tal-attur nomine.__*

*33. Għalhekk fil-mertu dwar l-ewwel talba attriċi jirriżulta illi l-faċċata ta' wara l-blokk li bena l-konvenut (fuq in-naħa tal-Punent li tidher fuq Dok ASR ritratt 04) tintralċja fuq l-art tal-attur nomine b'punt disgħa ħamsa metri (0.95m). Din il-faċċata tinkludi wkoll tliet gallarijiet li jinsabu mibnija kompletament fuq l-art tal-attur nomine.*

*34. F' dan il-punt jiġi rilevat illi f' din il-faċċata tal-Punent hemm ukoll numru ta' bibien u twieqi. Għalkemm fil-premessi attriċi ma saret l-ebda referenza għal dawn l-aperturi, din il-faċċata tal-Punent hija proprjament ħajt diviżorju, għalkemm it-trejqa tal-konkos li magħha tmiss din il-faċċata (li parti minnha b'kejl ta' madwar 60 metri kwadri lejn in-naħa tal-Punent tal-plot tal-konvenut tinsab fuq il-proprjeta` tal-attur nomine) hija identifikata bħala "Triq il-Ġdida fi Triq il-Wied" fil-pjanti uffiċjali tal-MEPA (ara Dok MEPA anness).*

*35. Fil-mertu dwar ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi, ma tressqux provi kif l-art hekk okkupata mill-konvenut ikkawżat danni lill-attur nomine. Anzi f' dan ir-rigward jiġi rilevat is-segwenti:*

*"1. L-art invaża mill-konvenut hija sebgħa punt zero metri kwadri (7.0m.kw.) okkupata bil-bini u tlieta punt sitta metri kwadri (3.6m.kw.) okkupata bit-tliet gallarijiet imsemmija, mentri t-territorju kollu proprjeta` tal-attur nomine fih kejl ta' mija u wieħed u tletin elf, tmin mija u tlieta metri kwadri (131,803m.kw.)*[48]

*2. Għalkemm l-art fil-kwistjoni tinsab barra miż-żona tal-iżvilupp, il-blokka tal-konvenut tinsab mibnija bil-permess tal-MEPA PB3146/66. Għalhekk l-art invaża tista' tinbena biss bħala parti mill-blokka tal-konvenut u mhux separatament bħala parti mill-proprjeta` tal-attur nomine.*

[48] T117.S1.K5

*Għalhekk fil-mertu dwar ir-raba' u l-ħames talbiet m'hemmx danni x' jiġu likwidati bl-użurpazzjoni surreferita".*

***36. KONKLUŻJONIJIET***

***37. Dwar l-ewwel talba attriċi jirriżulta li l-attur[49] okkupa fond art minn Triq il-Wied, illum magħrufa bħala Triq Mons Indri Fenech aktar mill-erbgħa u għoxrin punt tlieta tmienja metri (24.38m) li huwa akkwista mingħand l-attur nomine permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Frar 1978 atti Nutar Tonio Spiteri.***

***38. Riżultat ta' dan, il-konvenut bena b'madwar sebgħa metri kwadri (7.0m.kw.) fuq art tal-attur nomine min-naħa tal-Punent u inkorpora wkoll tliet gallarijiet li jintralċjaw ulterjorment bi tlieta punt sitta metri kwadri (3.6m.kw.) oħra fuq l-art tal-attur nomine mill-istess naħa tal-Punent.***

***39. Dwar ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi ma jirriżultax illi l-konvenut ikkawża danni lill-attur nomine b'dan l-aġir tiegħu'.***

11. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li fuq l-art li l-konvenut xtara mingħand l-attur nomine, huwa **bena** hekk:

- Fejn għandu art b'wisgħa ta' 11.89m bena wisgħa ta' 8.57m u għalhekk mill-wisgħa ma hemm l-ebda invażjoni bil-bini.

- Fejn għandu art b'tul ta' 24.38m bena tul ta' 25.33m. In oltre jisporġu 3 gallarijiet, bl-iktar żewġ gallarijiet fondi ikunu ta' 1.24m li jekk wieħed iżid dan il-kejl ta' 1.24m mal-25.33m, jasal għal total ta' 26.57m. **Dan ifisser li l-binja tal-konvenut, mit-tul (fond) tagħha, ċioe` il-faċċata tagħha fuq il-konfini tal-Punent, tinvadi l-art u arja tal-attur**

[49] Dan hu żball u għandu jaqra "konvenut"; fil-fatt fin-nota tal-perit tekniku (fol 285) bir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni li sarulu bil-miktub huwa għamel korrezzjoni f'dan is-sens.

**nomine b’ total ta’ 2.19m.**

12. Issa jirriżulta wkoll li mal-konfini tal-Punent u mal-konfini tat-Tramuntana tal-binja tal-konvenut hemm **kisja konkos** fil-forma tal-ittra “L” li evidentement isservi bħala trejqa li minn fuqha jistgħu jgħaddu l-vetturi biex jidħlu fil-garaxxijiet li jinsabu fuq il-Punent u fuq it-Tramuntana tal-binja.

13. Fir-risposta għad-domandi li sarulu in eskussjoni il-perit tekniku qal li:

> *“Naqbel illi fil-fatt hemm invażjoni tal-proprjeta` attriċi anke min-naħa tat-Tramuntana pero` l-esponent ma kkunsidrax din il-kisja konkos tal-istess trejqa bħala bini li jista’ jitwaqqa’ fit-termini tal-ewwel u t-tielet[50] talbiet attriċi”.*

14. Fix-xiehda tiegħu in eskussjoni[51] il-perit tekniku spjega li huwa kkunsidra l-okkupazzjoni bil-bini u bil-gallariji. B’referenza għat-trejqa tal-konkos fuq ir-riħ tat-Tramuntana[52] qal li xi 3 metri minnha tinsab fuq l-art tal-konvenut u l-bqija fuq l-art tal-attur nomine. (Fil-fatt kif fuq spjegat jirriżulta li minn wisgħa ta’ art ta’ **11.89m** il-konvenut bena wisgħa ta’ **8.57m** u għalhekk hemm differenza ta’ **3.32m** li mhux mibnija). Ovvjament fir-rigward ta’ dik il-parti tat-trejqa tal-konkos li tinsab fuq il-Punent tal-binja (fejn, kif ingħad, il-binja tinvadi l-art tal-attur b’0.95m) din

[50] Aktarx li ried jgħid “tieni”
[51] 18 ta’ Ġunju, 2013, fol 289 et seq
[52] Li fuq il-pjanta tal-MEPA hija ndikata bħala Triq Ġdida fi Triq il-Wied

tinsab kollha fuq l-art tal-attur nomine.

## KUNSIDERAZZJONIJIET

● L-azzjoni għandha titqies li tolqot l-invażjoni bil-bini biss jew ukoll l-invażjoni bil-konkos?

15. L-ewwel u t-tieni aggravji jirrigwardaw il-kwistjoni dwar jekk din l-azzjoni ta' rivendika hiex limitata għall-invażjoni li saret fuq l-art tal-attur nomine permezz tal-bini tal-konvenut, jew jekk tikkomprendix fiha kull invażjoni, ċioe` anke fejn hemm invażjoni permezz tal-konkos u mhux bil-bini per se.

16. Għalkemm huwa minnu li l-attur fl-att taċ-ċitazzjoni jitkellem fuq bini u fuq twaqqigħ ta' bini, din il-Qorti jidhrilha li l-premessi u t-talbiet huma formolati b'mod wiesgħa biżżejjed biex jikkomprendu wkoll l-invażjoni permezz tal-konkos. Dan qed jingħad għaliex:

- fil-premessi l-attur nomine jilmenta li l-konvenut "*daħal u invada aktar minn żewġ metri fuq art adjaċenti proprjeta` tiegħu*"

- fit-tieni talba jitlob li l-konvenut "*jirrilaxxja l-art*"

17. Issa kif fuq spjegat, il-faċċata tal-Punent tal-binja tal-konvenut tinvadi l-arja tal-art tal-attur nomine b'0.95m permezz tal-bini u ulterjorment tinvadi l-arja tal-art tal-attur b'1.24m oħra permezz tal-gallarijiet l-iktar fondi (total ta' 2.19m). Ladarba fil-premessi l-attur jilmenta b'invażjoni ta' "*iktar minn żewġ metri"* dan ma jistax jitqies li huwa limitat għall-imsemmija 2.19m biss, għaliex *"iktar minn żewġ metri"* jista' jkun iktar minn hekk. In oltre fit-tieni talba mhux qed jitlob biss it-twaqqigħ tal-bini iżda wkoll ir-"*rilaxx tal-art*" u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ikopri kull invażjoni li saret fuq l-art tal-attur nomine (inkluż bil-kisja tal-konkos) min-naħa tal-Punent tal-binja tal-konvenut. Qed tiġi enfasizzata in-naħa tal-Punent biss għaliex kwalsiasi invażjoni li jista' hemm fuq l-art tal-attur nomine permezz tat-trejqa tal-konkos min-naħa tat-Tramuntana[53] (ċioe` jekk it-trejqa hija iktar wiesgħa mill-wisgħa ta' 3.32m li l-konvenut ma beniex) ma tinkwadrax fil-premessi u t-talbiet, għaliex ir-riferenza għall-invażjoni ta' "*iktar minn żewġ metri"* neċessarjament hija riferenza għal parti waħda (ċioe` in-naħa tal-Punent) .

18. **Għaldaqstant l-invażjoni lamentata mill-attur nomine u mertu ta' din l-azzjoni għandha titqies li tirrigwarda kemm l-0.95m li fuqhom hemm mibnija l-biċċa ta' wara tal-blokka tal-konvenut, kif ukoll il-kisja tal-konkos li tinsab wara tali biċċa ta' wara, li fuq 1.24m tal-arja tagħha jisporġu l-gallarijiet.**

[53] Din, kif suċitat, jagħmel riferenza għaliha l-perit fl-eskussjoni

● <u>L-Artikolu 571 u l-elementi meħtieġa għall-applikazzjoni tiegħu:</u>

19. It-tielet u r-raba' aggravji tal-attur nomine jirrigwardaw l-Artikolu 571 li jipprovdi hekk:

"*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' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.*"

20. L-ewwel Qorti rriteniet li huwa stabbilit li jekk kemm-il darba f'azzjoni ta' rivendika jirriżulta li jeżistu l-elementi biex jitħaddem dan l-artikolu, <u>ma hemm xejn x'iżomm lill-qorti milli tapplikah, u dan mingħajr il-ħtieġa ta' eċċezzjoni speċifika f'dan is-sens</u>.[54] Hija qieset li r-raba' elementi meħtieġa għall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu, ċioe`:

(a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li **tmiss** mal-ġid ta' min okkupaha;

(b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq **biċċa biss** minn dawk l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi;

[54] F'dan ir-rigward hija rriferiet għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-10.11.2008 fil-kawża fl-ismijiet **Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et noe**

(c) li min ikun okkupa jagħmel dan **b'bona fidi** għaliex jaħseb li tassew li l-bini jkun qed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor;

(d) li l-**ġar ikun jaf li qiegħed jittella'** dak il-bini u ma jagħmel l**-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol.**

u kienet sodisfatta li dawn kollha jirriżultaw.

21. L-attur nomine da parti tiegħu jsostni li bil-fatt li l-ewwel applikat dan l-artikolu mingħajr ma kienx hemm eċċezzjoni f'dan is-sens jiġi li aġixxiet *ultra vires*. Jgħid li huwa insenjat li eċċezzjoni bħal din ma tistax titqajjem *ex officio*[55]. In oltre jsostni li t-tielet element (dwar il-bona fidi) u r-raba' element (dwar il-konsapevolezza tal-ġar li qed jittella' l-bini invażiv waqt li qed jittella') kellhom jirriżultaw mankanti.

22. Mingħajr ma tidħol fil-kwistjoni dwar jekk dan l-artikolu kienx sollevabbli jew le mill-ewwel Qorti *di sua sponte*, din il-Qorti jidhrilha li għandu raġun l-attur nomine jilmenta li r-raba element ma jirriżultax, ċioe` li s-sid tal-bini adjaċenti jkun jaf li qed isir il-bini invażiv waqt li qed isir, u ma jagħmilx oppożizzjoni. L-ewwel Qorti f'dan ir-rigward qieset li x-xogħlijiet ma sarux bil-ħabi (fil-fatt huwa diffiċli biex wieħed itella' blokk

[55] F'dan ir-rigward huwa jirreferi għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-15.12.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Borg et v. Noel Xuereb** (910/07/MCH)

appartamenti bil-ħabi!) u li l-attur nomine kien jaf li l-art kienet inxtrat sabiex tinbena għaliex ma kinitx għammiela u kienet tmiss ma' ġid ta' ħaddieħor li diġa kien mibni. Enfasizzat illi li kieku ma kienx għas-suspett li qanqallu bidwi ieħor li kellu xi jgħid mal-konvenut, l-attur nomine ma kienx jidħollu f'rasu li l-binja kienet tassew ħadet biċċa mit-territorju tiegħu.

23. Din il-Qorti rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut u d-dikjarazzjoni relattiva (li fil-fatt huma identiċi) fejn qal li meta kien qed jibni kien informa lill-attur jew xi rappreżentant tiegħu bil-mod kif kien qed jibni u li anke urih il-pjanti u stiednu biex jara l-iżvilupp u allura l-attur nomine kellu kull opportunita` li jara l-iżvilupp.

24. Din il-Qorti qieset ukoll ix-xiehda tal-attur nomine (mogħtija fit-8 ta' Mejju, 2014) fejn qal li huwa kien ġie appuntat mis-Sekond' Awla bħala amminstratur tal-eredita` tal-Markiż Scicluna u għalhekk l-amministrazzjoni kollha tal-proprjeta` tal-Markiż hija f'idejh. Spjega li l-art magħrufa bħala ta' Ġnien Inġraw li fiha kważi mitt tomna, hija kollha tal-Markiż Scicluna u allura l-amministrazzjoni tagħha hija tiegħu. Spjega li l-konvenut kien wieħed mill-bdiewa li jaħdem parti mill-art u li fl-1978 huwa bħala ammnistratur tal-art tal-Markiż kien biegħ parti mill-art (66 qasab kwadri) lill-istess konvenut. Fir-rigward tal-bini qal hekk:

> ***"Xhud**: Jien naf li begħnielu l-art u wara ftit żmien ġejt infurmat minn wieħed mill-bdiewa li jista' jkun li bena u lesta xogħol kollu li bena ħażin. Jien immedjatament bgħatt lil David Pace[56] meta sirt naf b'dan ix-xogħol.*
>
> ***Qorti:** Il-Perit David Pace hux hekk?*
>
> ***Xhud**: Iva l-perit David Pace itini rapport x' ġara u ma ġarax u tani r-rapport tiegħu. L-ewwel darba jew ftit wara li ġie Attard biex iħallas il-qbiela jew biex jikkustinja fuq xi ħaġa oħra għax kellna ħafna kwistjonijiet miegħu, avżajtu isma, inti ma bnejtx tajjeb milli jidher mir-rapport li għandi u r-risposta kienet 'issa naraw'. Meta rajt li ma kelli xejn ċans li nasal miegħu ftaħna l-kawża.*
>
> ***Dr Jacqueline Grech**: Qabel inti semmejt li sirt taf dwar il-possibilita` li invada fuq il-proprjeta` tagħkom mingħand xi bidwi ieħor probabbilment, qabel dakinhar kellek xi kuntatt fuq din l-art, dwar il-bini li kien qed isir, bejnek u bejn Attard kien hemm xi kuntatt jew kien hemm xi kliem, xi diskors?*
>
> ***Xhud:** Le nassigurak li s-Sur Attard ma kien jurini xejn, anzi ma kont naf b' xejn li, jekk fid-dikjarazzjoni qal li jien tajtu xi permess ma naħsibx, it-tieni ħaġa kieku veru tajtu permess fuq biċċa art oħra kien ikolli bżonn nitlob is-Sekond' Awla għal xi ħaġa hekk so really na tajtux żgur permess".*

25. Dan kollu ovvjament xejn ma jikkorrobora l-verżjoni tal-konvenut li kien wera kollox lill-attur fir-rigward tal-iżvilupp. Skont l-attur nomine huwa ma kienx jaf li qed isir il-bini fil-mument li kien qed isir il-bini u allura wisq anqas seta' kien jaf li tali bini kien qed jinvadi parti mill-art tal-Markiż. Kif jargumenta l-attur nomine fir-rikors tal-appell tiegħu, l-ewwel Qorti kellha tapprezza u tagħti piż għall-fatt li l-art invaża ma tifformax parti minn proprjeta` abitata u li in oltre hija waħda minn numru ta' artijiet oħra li jiffurmaw parti mill-assi appartenenti l-assi tal-Markiż. Fil-fehma ta' din il-Qorti għandu raġun jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ppretendiet li hu

[56] Sussegwentement, in kontro-eżami, ippreċiża li kien ikkomunika mal-perit fl-1994 meta l-bini kien lest.

(minkejja li hu biss amministratur u mhux resident fil-proprjeta` in kwistjoni, u ċertament ma setax ikun f'pożizzjoni li jivverifika jekk u meta kien ser isir l-iżvilupp) assumiet li kien jaf bl-iżvilupp, għaliex messu kien jaf bih. Li kieku ma kienx għas-suspett li qanqallu bidwi ieħor li kellu xi jgħid mal-konvenut, l-attur ma kien qatt jidħollu f'rasu li l-binja mtella' mill-konvenut kienet tassew ħadet biċċa mit-territorju tiegħu.

26. Fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti jidhrilha li kunsiderazzjonijiet oħra fil-mertu huma superfluwi.

- L-ispejjeż tal-ewwel kawża:

27. Fis-sitt aggravju l-attur nomine jilmenta bil-fatt li ġie kkundannat iħallas ⅔ tal-ispejjeż tal-kawża filwaqt li l-konvenut ġie kkundannat iħallas biss ⅓. Isostni li l-ispejjeż inveċe kellu jħallashom kollha l-konvenut.

28. Għandu raġun jargumenta li l-azzjoni ġiet provokata mill-konvenut pero` din il-Qorti ma taqbilx li l-ispejjeż għandu jħallashom kollha l-konvenut tenut kont tal-fatt li wħud mit-talbiet tal-attur nomine (dwar l-allegati danni) ma ġewx pruvati. Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel Qorti messha inveċe kkundannat lill-attur nomine iħallas ⅓ u l-konvenut ⅔.

**DEĊIDE**

29. Għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti jidhrilha li l-appell huwa fondat fil-mertu: l-invażjoni tal-art tal-attur nomine għandha titqies li tikkonsisti mhux biss f'dawk il-0.95m li fuqhom hija mibnija l-biċċa ta' wara tal-binja tal-konvenut, iżda wkoll fil-kisja tal-konkos (li fuq parti mill-arja ta' tali kisja jisporġu tliet gallarijiet). Kwantu għall-ispejjeż tal-ewwel istanza, l-appell huwa fondat limitatament.

30. Għalhekk sejra tirriforma s-sentenza appellata hekk:

(i) Tikkonfermaha in kwantu l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-kuraturi deputati (maħtura biex jidhru għall-wirt ta' Emanuel Vella) dwar il-preskrizzjoni ta' 10 snin a tenur tal-Art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) Tvarjaha in kwantu laqgħet l-ewwel talba tal-attur nomine fir-rigward tal-invażjoni tal-bini biss (ċioe` fuq in-naħa tal-faċċata tal-Punent tal-blokka) u tiddikjara li qed tilqagħha wkoll fir-rigward tal-invażjoni permezz tal-kisja tal-konkrit u li fuq parti mill-arja tagħha jisporġu t-tliet gallarijiet li jinsabu fuq l-imsemmija faċċata tal-Punent tal-blokka;

(iii) Tħassarha fejn ċaħdet it-tieni u t-tielet talbiet u inveċe qiegħda tilqagħhom u tordna lill-konvenuti jirrilaxxjaw l-art li fuqha tinsab mibnija

0.96m mill-faċċata tal-Punent tal-blokka, kif ukoll il-kisja tal-konkos li tmiss ma' tali faċċata tal-Punent tal-blokka, fi żmien tliet xhur taħt is-sorveljanza tal-perit Elena Borg Costanzi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur nomine jagħmel tali xogħlijiet hu a spejjeż tal-konvenuti.

(iv) Tikkonfermaha fir-rigward tat-talbiet l-oħra.

(v) Tvarjaha fir-rigward tal-ispejjeż u tordna li l-attur għandu jħallas ⅓ minnhom, filwaqt li l-konvenut għandu jħallas ⅔.

L-ispejjeż tal-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da