MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1169/1988/2

Oliver Agius bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' O.A. Investments Limited u Emmanuel abela bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas' D.M.S. Limited

Vs

Joseph Gatt

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Billi s-socjetajiet attrici huma ko-proprjetarji tal-plot numru 44 mill-art fit-triq Claire E. Engel kantuniera ma' Ta' Giorni Road, fil-limiti ta' Giorni, San Gwann kif murija fl-annessa pjanta markata Dokument A, liema art huma akkwistaw b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Mario Bugeja tat-18 ta'

Novembru, 1988 kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u markata Dokument B;

U billi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-plot attigwa tal-istess art numru 45 kif jidher mill-anness pjanta, liema art il-konvenut akkwista b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tat-22 ta’ Lulju, 1981 kopja ta’ liema qed tigi hawn annesssa u markata Dokument C;

U billi l-konvenut beda jaghmel xoghol ta’ kostruzzjoni f’din l-ahhar plot u fil-kors ta’ dan ix-xoghol huwa dahal fil-proprjeta tal-atturi nomine u b’hekk invada l-proprjeta tal-istess atturi nomine;

U billi dawn ix-xoghlijiet il-konvenut beda jaghmilhom recentement u bl-istess xoghlijiet dahal u estenda l-fuq minn ghaxar piedi mil-linja medjana ghal fuq l-art tal-atturi nomine;

Talbu ghalhekk l-istess atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut oltre passa bil-bini tieghu l-linja medjana ezistenti bejn l-art tal-atturi nomine u dik tal-konvenut kif murija fl-annessa pjanta markata Dokument A;

2. Tinibixxi ghalhekk definittivament lill-konvenut milli jkompli jibni fuq l-art appartenenti lill-atturi nomine kif fuq inghad;

3. Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex inehhi kull opra u kostruzzjoni illi huwa tella’ fuq l-istess art minnhu okkupata illegalment;

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez ta’ din il-kawza inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni kawtelatorju prezentat f’Dicembru, 1988.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi, l-elenku tad-dokumenti minnhom esebiti u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok ma jinkorrux l-elementi sabiex tigi ezercitata l-azzjoni ta’ spoll privileggjat fil-konfront tal-konvenut;

2. Illi kif ser jipprova ulterjorment il-konvenut fi stadju iehor tal-kawza, illi huwa dejjem okkupa l-art in disputa in bona fede u kif ukoll irradika kull dritt li jaghmel dan skond il-ligi mill-awturi tal-atturi;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda kontra tieghu bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi c-citazzjoni odjerna hija nulla stante li ma jirrizultax jekk l-attur hux qieghed jezercita l-azzjoni petitorja jew dik possessorja.

Rat is-Sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tat-30 ta’ Gunju, 1990 kif ukoll id-Decizjoni ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell moghtija fl-4 ta’ Frar, 1991;

Rat id-digriet tat-22 ta’ Mejju, 1992 li permezz tieghu gie nominat bhala espert gudizzjarju l-Perit Arkitett Joseph Huntingford sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tas-7 ta’ Novembru, 1994 li permezz tieghu gie nominat bhala espert gudizzjarju l-Perit Arkitett

Michael A. Refalo in sostituzzjoni ghall-Perit Arkitett Joseph Huntingford;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut illi biha eccepixxa:-

Illi kwantu jirrigwarda l-azzjoni ta’ spoll, illum l-azzjoni mhiex aktar attendibbli stante li l-art in kwistjoni giet trasferita flimkien ma’ ohrajn lil Paul Agius u martu Jane permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tas-27 ta’ Gunju 1996 u kwindi ghandu jigi lliberat ab observantia – liema fatt ser jigi ppruvat quddiem il-perit;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert gudizzjarju li tinsab a fol. 113 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tal-15 ta’ Lulju 1998;

Rat il-verbal tad-9 ta’ Gunju 1999 meta l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

F’din l-azzjoni s-socjetajiet attrici qed jallegaw li l-konvenut dahal bil-bini tieghu fuq l-art proprjeta’ taghhom u ghalhekk, inter alia, qeghdin jitolbu l-kundanna tal-istess konvenut biex jiddemolixxi u jnehhi dik il-parti tal-bini illegalment eretta fuq l-art taghhom.

Il-perit relatur imqabbad mill-Qorti wasal ghal konkluzjoni li kien hemm fil-fatt din l-invazjoni u ghalhekk laqa’ t-talba ghat-tnehhija tal-bini u l-konvenut jindetreggja lura u b’hekk jillibera dik il-parti mill-art proprjeta’ tal-atturi nomine, illegalment invasa minnhu.

Meta wasal ghal din il-konkluzjoni l-istess perit tekniku ma involviex ruhu fl-eccezzjoni jekk l-att tal-konvenut kienx, jew le, in buona fede. Effettivament huwa halla din il-materja fil-gudizzju tal-Qorti.

Taht dawn ic-cirkostanzi l-Qorti jehtiegilha ghalhekk tinvesti t-tieni eccezzjoni a fol 20, jigifieri jekk, il-konvenut okkupax l-art in disputa bil-'buona fede'. Dan anke ghaliex l-eccezzjoni ulterjuri (fol 23) giet determinata mill-Qorti ta' l-Appell bil-gudikat taghha tal-4 ta' Frar 1991 (fol 44). Fiha gie stabbilit illi l-azzjoni ntentata kienet ta' indoli petitorja u mhux wahda ta' spoll. Ghalhekk, u in vista ta' dan, l-ewwel eccezzjoni jekk jokkorrux, o meno, l-elementi spoljattiva giet reza inutili.

Fil-fatt il-perit relatur okkupa ruhu mit-tielet eccezzjoni dwar l-infondatezza tat-talbiet u l-eccezzjoni l-ohra ulterjuri dwar l-inattendibilita' tal-azzjoni stante trasferiment ta' l-art fil-mori tal-kawza (fol 100). Dan limitament fuq il-bazi tal-verifiki teknici.

Mill-gharbiel tal-provi jistghu jigu sintetizzati s-segwenti aspetti ta' interess:

i. Il-konvenut xtara u akkwista l-plot tieghu numru 45 b'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1981 (fol 6). Il-qisien taghha kienu dikjarati bhala ta' kejl superficjali ta' cirka mitejn u tletin metru kwadru (230m^2) bi tletin pied (30') jew disa punt wiehed erbgha metri (9.14 m) faccata.

ii. Billi wara li nghata l-linja l-konvenut sab li kellu n-nieqes fuq il-faccata huwa nsista mas-socjeta' venditrici Easysell Properties Limited biex tikkompensah b'bicca art ohra magenb id-dar.

iii. Il-konvenut stqarr li wara li ntlahaq qbil, il-perit tieghu hejja pjanta (Dok JG1, fol 139) li kienet tikkorrispondi ghal ftehim milhuq u cjoe zewg strixxi: wahda ta' wisa ta' hames piedi b'kapacita` ta' disa u ghoxrin punt tmienja hamsa metri kwadri (29.85 m$^2$) u l-ohra ta' hames piedi ukoll b'kapacita` ta' seba u ghoxrin punt tmienja tmienja metri kwadri (27.88m^2). Strixxa wahda kellha sservi biex tikkompensah ghan-nuqqas li kien sab fil-plot tieghu u l-ohra biex jixtriha ha jkollu 'drive-in'.

iv. Biex jikkonferma li gie raggunt dan il-ftehim il-konvenut esebixxa speci ta' dikjarazzjoni (fol 140) iffirmata minn Tumas Fenech ghas-socjeta' Easysell Ltd. Fiha ntqal ukoll li l-kuntratt dwar l-art li kellha tigi trasferita lill-konvenut kellu jsir "fi zmien hames snin mil-lum", jigifieri, t-12 ta' Gunju 1984. B'danakollu l-kuntratt finali riferibilment ghall-art f'dan il-kuntest miftehma qatt ma sar.

v. Wara li l-atturi nomine akkwistaw plot numru 45 flimkien ma' plots ohra fit-18 ta' Novembru 1988 (kuntratt esebit a fol 9), inqala' incident mal-konvenut billi dan issokta bil-kostruzzjoni tieghu, u skond Oliver Agius (fol 153) dahal fuq il-plot taghhom. Ir-rejazzjoni tal-konvenut, meta gie rinfaccjat b'dan il-fatt, kienet li hu kien qed jibni skond kif qallu s-sid u li fejn kien qed jibni kien tieghu.

Mill-accertamenti peritali nstab li effettivament il-konvenut kien invada l-plot tas-socjetajiet attrici bi hdax il-pied u erba' pulzieri (11'4"). Li jfisser ukoll aktar mill-ghaxar piedi (10") li l-konvenut ippretenda li gie 'akkwista' bil-ftehim mal-venditur, u kif gja rilevat qatt ma gie konkretizzat b'kuntratt finali definitiv.

Attiza din il-verifika teknika l-istess perit tekniku ghadda biex jikkonkludi wkoll illi t-talba attrici ghad-demolizzjoni ta' kull bini li ttella' fuq l-art taghhom kienet gustifikata.

Kif gja abbondantament espost il-konvenut qed jikkampa d-difiza tieghu fuq il-buona fede biex b'hekk isostni illi huwa se mai akkwista l-art invasa bil-jedd ta' accessjoni. Naturalment meta qed jghid dan huwa qed jindika li jrid jivvantaggja ruhu mid-dispost ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Dan l-artikolu tal-ligi hekk jiddisponi:-

"*Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata <u>b'bona fidi</u>, bicca art mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha, jistghu jigu dikjarati ta'*

proprjeta' ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lis-sid il-valur tal-wicc li jkun okkupa u jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret."

Gie elokwentement enuncjat fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "**Guze Azzopardi –vs- Francis Baldacchino et**", Appell Civili, 25 ta' April 1975:

"*Din id-disposizzjoni tal-Kodici Civili taghna, derivata mill-Artikolu 463 tal-Kodici Sardo (li gie mbaghad ripetut anke fil-Kodici Taljan tal-1865) tikkonsakra favur l-edilizju principju ta' natura eccezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art mhux tieghu, jista' jottjeni purche' jikkonkorru dati kondizzjonijiet, li l-art tigi fil-proprjeta' tieghu*".

Fl-istess sens id-decizjoni fl-ismijiet "**Kaptan Robert Mizzi –vs- Francesca Debono**", Appell Civili, 14 ta' Ottubru 1966.

Kif gie osservat, "*biex ikun applikabbli l-artikolu tal-ligi li jaghti lil min jibni fuq art ta' haddiehor il-beneficcju li ma jiddemolix il-bini illi jkun ghamel billi minflok jindennizza lil sid l-art il-valur ta' l-art li jkun hekk okkupalu u d-danni, hemm bzonn li jikkonkorru erba' kundizzjonijiet; jigifieri (1) li jkun jitratta minn bini; (2) illi l-bini li jsir ikun okkupa parti mill-fond li jmiss mieghu; (3) illi l-kostruzzjoni tkun saret in buona fede; (4) u illi l-vicin kien jaf li kien qed isir dak il-bini u ma ghamilx opposizzjoni*." ("**Carmelo Parnis –vs- George Fenech**", Prim'Awla, Qorti Civili, 10 ta' April 1953).

In kwantu ghall-kundizzjoni centrali tal-buona fede din l-istess sentenza appena citata u riportata a **Vol XXXVII pII p678** tafferma li din "*tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu; u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-presunzjoni legali tal-buona fede*".

Huwa fl-isfond ta’ din l-interpretazzjoni gurisprudenzjali li trid tigi analizzata l-eccezzjoni tal-konvenut hekk impernjata fuq il-buona fede tieghu.

Mill-provi ma hemm assolutament l-ebda dubju illi l-ewwel zewg kundizzjonijiet jirrizultaw kif hekk ukoll tirrizulta r-raba’ kundizzjoni billi l-atturi nomine mhux biss illimitaw ruhhom ghal semplici protest verbali izda agixxew ukoll permezz ta’ talba gudizzjarja ghal hrug ta’ Mandat ta’ Inbizzjoni. Dan s’intendi dejjem jekk jigi accettat illi l-okkupazzjoni effettiva sehhet wara li kienu akkwistaw l-atturi nomine. Dan qed jigi rilevat in kwantu tezisti kuntestazzjoni bejn il-kontendenti fuq dan il-punt. Filwaqt li l-attur Oliver Agius jghid li wara l-akkwist ta’ plot numru 44 il-konvenut rega’ beda jibni u kien hawn li dahal xi ghaxar piedi jew izjed fil-plot tieghu, il-konvenut jistqarr li kull ma ghamel kien li zied xi filati fuq il-hajt li gja kien ezistenti. (fol 160)

Dan stabbilit jifdal x’jigi ezaminat it-tielet kondizzjoni u cjoe` jekk il-konvenut kienx tabilhaqq in buona fede.

Jimmilitaw kontra l-posizzjoni tal-konvenut dawn il-fatti:-

i. Li huwa effettivament qatt ma akkwista l-proprjeta’ meritu tal-kawza billi dwarha ma gie pubblikat l-ebda kuntratt;

ii. Li effettivament ukoll il-konvenut okkupa art aktar estensiva (11’14”) minn dik li kien fl-intendiment li jakkwista (10’0”) minghand il-vendituri tieghu skond id-dikjarazzjoni ta’ Tumas Fenech tat-12 ta’ Gunju 1984;

iii. Skond il-kostatazzjonijiet teknici gie stabbilit illi fiz-zewgt itruf tal-bini tal-konvenut ghal fuq id-driveway, meta dan zviluppa l-plot tieghu, thallew mursalli f’gholi ta’ zewg sulari. Dawn fil-fehma tal-perit relatur “*kienu ndikazzjoni cara* _*hafna*_ *li meta originarjament il-konvenut kien bena d-dar tieghu, dan kien jaf li maghha gej bini iehor u mhux driveway. L-istess ghal konkos tas-soqfa li thalla irtirat*

bhala ingall, ovvjament ghall-istess raguni li thallew il-mursalli" (para 37 tar-rapport).

iv. Ukoll fl-opinjoni tal-perit tekniku t-tieqa li ccartet fil-hajt tal-bini tal-konvenut u li taghti ghal fuq id-driveway iccartet wara li saret il-binja tad-dar tal-konvenut. Dan inkwantu din it-tieqa hija in kontradizzjoni mal-mursalli u ingall li thallew f'din l-istess faccata tal-bini (para 38 tar-rapport peritali).

v. L-atturi, senjatament Emanuel Abela (fol 166), ipprovaw ukoll illi l-art irrecintata kienet tifforma parti mill-plot taghhom ghal liema prova il-konvenut ma gharafx jirrispondi hlief li jghid li dik kienet giet moghtija lilu minn Tumas Fenech.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn il-fatturi kollha mehudin flimkien huma indizjarji tal-fatt li l-konvenut mhux veru kien in buona fede. Il-konvenut kien jaf illi l-arrangament ma' Tumas Fenech ma kienx sar mal-vendituri kollha, anke jekk dan kien iggarantixxa ghal venditur l-iehor George Micallef fuq id-dikjarazzjoni imsemmija tat-12 ta' Gunju 1984. Ghal liema dikjarazzjoni l-istess konvenut ma apportax il-firma tieghu.

Kien jaf ukoll illi din l-istess dikjarazzjoni, anke jekk jigi accertat 'gratia argomenti' li kienet vinkolanti kellha validita` ta' hames (5) snin. Ergo, kien jaf ukoll li ma kellu l-ebda titolu legali fuq il-bicca art f'dik id-dikjarazzjoni stabbilita.

Hekk ukoll jista' jigi argomentat u fil-fatt ritenut illi,kif dezunt mill-verifiki teknici, l-art minnhu akkwistata bil-kuntratt tat-22 ta' Lulju 1981 ma kienetx tikkomprendi l-area tal-art de quo u minnhu okkupata. Tant kien jaf dan illi huwa ppjana u fil-fatt ikkostruwixxa l-bini tieghu entro l-parametri tal-kejl li kellu b'dan il-kuntratt. Kif kostatat mill-perit tekniku l-istess kostruzzjoni tal-binja tal-konvenut timmanifesta dan, fl-ispjega dettaljata fir-relazzjoni u fl-osservazzjonijiet suindakati.

Minn dawn ic-cirkostanzi ma jista’ jkun hemm l-ebda dubju li l-konvenut kien jaf li l-art de quo posseduta minnhu ma kenitx tieghu izda kienet ta’ haddiehor. Dan hu li jaghmlu possessur in mala fede (**Vol XXXIII pII p266**).

Gjaladarba giet raggunta din il-konkluzjoni allura japplika l-principju ill “*meta l-kostruttur ikun mhux in buona fede imma in mala fede, ma jistax jippretendi l-protezzjoni ta’ ebda ligi ghaliex japplika l-principju l-iehor li l-mala fede m’ghandha bl-ebda mod tigi protetta, anzi ghandha tigi ikkundannata – “malitiis non est indulgendum”*” – “**Joseph Schembri –vs- Kenneth Hugh u Maria Fatima mizzewgin Killian**”, Appell Civili 1 ta’ Gunju 1993. Fl-istess direzzjoni s-sentenza recensjuri wkoll tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet “**John Abela et nomine –vs- John Cassar**”, 20 ta’ Marzu 2001.

Ghalkemm il-Qorti ser takkolji l-ewwel u t-tielet domandi attrici, ma tistax guridikament taccetta dak mitlub mill-atturi nomine fit-tieni u fir-raba’ domandi taghhom.

Fl-ewwel lok il-ligi ma tidherx li tikkontempla il-possibilita’ ta’ mandat kawtelatorju permanenti. Dan mhux biss minhabba l-uzu tal-kelma “definittivament” izda wkoll ghax din it-tieni talba ma fiha l-ebda limitu ta’ zmien. Jghoddu f’dan il-kuntest id-decizjonijiet tal-Qorti ta’ l-Appell in re “**Carmela Aquilina –vs- Francis X. Aquilina noe**”, 27 ta’ Novembru 1991, u “**Adrian sive Aad De Haan noe –vs- Dottor Tonio Farrugia et noe**”, 5 ta’ Ottubru 1998.

Kwantu ghar-raba’ talba din ma kelliex issir f’forma ta’ domanda u ghalhekk saret inutilment. Dan anke in bazi ghal dak dettat mill-Artikolu 223 (1) tal-Kap 12.

Ghal dawn il-motivi:-

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut tilqa’ l-ewwel domanda u tiddikjara li l-konvenut uzurpa l-art tal-atturi nomine bl-invazjoni minnhu maghmula. Konsegwentement tilqa’ wkoll it-tielet domanda u tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien tliet xhur iwaqqa’ u jnehhi kull kostruzzjoni minnhu

eretta fuq l-art tal-atturi nomine taht id-direzzjoni ta’ l-Arkitett Michael A. Refalo. Ghar-ragunijiet moghtija tichad it-tieni u r-raba’ talbiet u dan a spejjez tal-atturi nomine. Salv kif deciz l-ispejjez l-ohra tal-kawza jibqghu a karigu tal-konvenut.

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