MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 422/1994/2

Joseph, Federico u Evelyn armla minn Douglas Barbaro Sant ilkoll ahwa Bruno Olivier

Vs

Carmelo Bugeja ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Allwoods and Steel Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi b'kuntratt 3 ta' Gunju, 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, il-konvenut xtara u akkwista is-subutili dominju temporanju sat-2 ta' Awissu, 2065 ta' fully detached bungalow bl-isem ta' "Villa Regina" qrib Sant Anton, Attard

minghand certu Emidio Caruana (Dok. A), liema proprjeta’ ghandha area ta’ 133 qasab kwadri.

Premess illi l-atturi huma l-pussessuri tad-dirett dominju temporanju tal-art li fuqha hemm mibni l-imsemmi fond, kif ukoll tal-art ta’ madwarha.

Premess illi xi xhur ilu l-konvenut invada u dahal fuq parti mill-art adjacenti ghall-istess fond, liema art hija proprjeta’ tal-atturi b’dan illi minflok area ta’ 133 qasab kwadri, l-konvenut qed jokkupa area ta’ 144 qasab kwadri u cioe’ hdax il-qasba kwadra aktar milli suppost u dan skond kif gie konstatat mill-Perit Adrian Mamo li rrilaxxja l-anness certifikat (Dok.B).

Premess illi l-konvenut gie nterpellat diversi drabi mill-atturi sabiex jirrilaxxja l-imsemmija hdax il-qasba kwadra li qed jokkupa illegalment jew sabiex jersaq ghal likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut, izda baqa’ inadempjenti u dan nonostante li b’ittra tas-27 ta’ April, 1992, (Dok. C) il-konvenut ammetta li nvada parti mill-art tal-atturi.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut invada u qed jokkupa parti minn art adjacenti ma’ “Villa Regina” fuq imsemmija proprjeta’ tal-atturi kif fuq deskritt,

2. Tikkundannah sabiex jirrilaxxja favur l-attur l-imsemmija art u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali ta’ Marzu 1992.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 15 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi l-eccipjenti nomine jaccetta li kien hemm invazjoni da parti tieghu ta' bicca art ta' l-atturi izda hu minn dejjem offra li jikkompensa lill-atturi;

2. Certament illi fil-kaz de quo ghandu japplika d-dispost tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet taghha a fol. 19 u 23;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali a fol. 57;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONKLUZZJONIJIET TAL-PERIT LEGALI

Illi mir-relazzjoni tal-perit legali jirrizulta li mix-xhieda tal-konvenut u minn nota ta' eccezzjonijiet tieghu hemm ammissjoni li hu okkupa art li mhiex tieghu. Jirrizulta mhux kontestat li l-art hekk okkupata tappartjeni lill-atturi. Meta l-konvenut gie avvicinat minn wiehed mill-atturi dwar l-art in kwistjoni, dan mill-ewwel ammetta li kien okkupa art taghhom u immedjatament beda trattativi sabiex il-vertenza tigi rrangata billi jhallas kumpens ta' l-art hekk okkupata. Il-partijiet pero ma waslux ghall-ftehim (Ara para 4 a fol 64).

Wara li semghet il-provi u ghamlet il-konsiderazzjonijet opportuni, il-perit ikkonkludiet li t-tieni eccezzjoni tal-konvenut m'ghandiex tigi akkolta u m'ghandiex tigi akkordata l-accessjoni ta' l-art abbuzivament okkupata mill-konvenut (ara fol 65 il-paragrafu ta' qabel ta' l-ahhar) Dan billi l-konvenut ma kienx in buona fede in kwantu li hu mhux dahal fuq bicca art jew proprjeta' tal-gar bi zball izda sahansitra waqqa hajt ezistenti li kien jiddelimita l-estensjoni tal-proprjeta' tieghu sabiex jokkupa bicca art

ohra li definittivament kienet eskluza mill-iskopijiet tat-trasferiment tat-3 ta' Gunju 1989 . Inoltre jirrizulta li l-atturi immedjatament ressqu l-opposizzjoni taghhom ghal dan il-fatt (Ara fol. 66).

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenut ma qabilx mal-konkluzzjoni tal-perit legali u sostna li l-atturi fil-premessi tac-citazzjoni taghhom ma jsemmux mala fede fl-impossessament ta' l-art. Il-buona fede hija 'ex lege' prezunta, u min jafferma l-malafede ghandu jippruvaha. F'dan il-kaz mhux biss ma gietx ippruvata izda sahansitra lanqas allegata. Inoltre l-konvenut isostni li hu ma kienx gie impedut milli jissokkta bix-xoghol li sa dan it-tant kien ghadu fil-bidu tieghu u thalla jkomplih.

Illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, biex jista' jigi applikat l-artikolu 571 tal-Kodici Civili hemm bzonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet: (a) illi jrid jkun jittratta minn bini; (b) illi dan il-bini jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu; (c) illi l-kostruzzjoni tkun saret 'in bona fede'; u (d) illi l-vicin ikun jaf li qieghed isir dak il-bini u ma jaghmilx opposizzjoni (ara sentenza Vol 37 p2 p 678).

Dwar l-ewwel kondizzjoni l-hajt in kwistjoni jissodisfa dan l-ewwel element rikjest mill-ligi.

L-istess jista' jinghad dwar it-tieni rekwizit billi l-konvenut okkupa parti mill-fond ta' l-atturi.

Dwar it-tielet element, li jehtieg li l-okkupazzjoni tkun saret in buona fede, dan ifisser li l-konvenut ried ikollu l-konvinzjoni li l-kostruzzjoni li kien qed jaghmel kienet qed issir fuq l-art tieghu, b'mod li ma kellux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu.

Fil-kaz in ezami l-konvenut kien jaf li qed jidhol f'art li ma kienitx tieghu u bla permess u waqqa l-hajt biex estenda l-proprjeta' tieghu. Wara kienu saru trattativi bejn l-atturi u l-konvenut biex jintlahaq ftehim. Il-kwistjoni tal-malafede ghandha tigi determinata b'referenza ghall mument meta

saret l-okkupazzjoni u f'dak il-mument il-konvenut kien jaf li l-art ma kienitx tieghu ghalhekk ma jistax jghid li kien in buona fede.

Il-konvenut lanqas ma jista jghid li kien kompla bix-xoghol ghax intlahaq ftehim ma l-atturi billi fil-fatt l-atturi kienu ghadhom m'accettawx u eventwalment m'accettawx il-proposti tal-konvenut. It-trattativi kienu saru bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi u bl-ebda mod dan ma jfisser li huma kienu qed jaccettaw li l-konvenut kien in buona fede.

L-ahhar rekwizit huwa li l-vicin ikun jaf li qieghed isir il-bini u ma jaghmilx opposizzjoni. Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-atturi immedjatament li saru jafu bl-okkupazzjoni illecita da parti tal-konvenut opponew anke bil-Qorti ghal dak li kien qed jaghmel il-konvenut izda dana baqa' sejjer bix-xogholijiet anke waqt it-trattativi.

Ghalhekk il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni tal-perit legali.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi billi:

Tiddikjara li l-konvenut invada u qed jokkupa parti minn art adjacenti ma' "Villa Regina" fuq imsemmija proprjeta' ta' l-atturi,

U tikkundannah sabiex jirrilaxxja favur l-atturi l-imsemmija art u dan fi zmien xaghrejn improrogabbili millum;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut

< Sentenza Finali >

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