MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1129/1984/1

Carmel Vella

Vs

Victor Sammut u Charles Sammut

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-10 ta’ Settembru 1984 li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur hu proprjetarju ta’ zewg bicciet art fil-Mensija, San Gwann, indikati bhala plots numru 7 u 8 fil-pjanta annessa mal-kuntratt esebit Dok. ‘A’, permezz ta’ liema kuntratt hu akkwista z-zewg bicciet art in kwistjoni;

Premess illi l-konvenuti Victor Sammut u Charles Sammut huma proprjetarji tal-bicca art indikata bhala plot numru 10 fil-pjanta annessa mal-kuntratt esebit;

Premess illi l-konvenuti Victor Sammut u Charles Sammut, jew min minnhom, bnew, haffru u saqqfu fil-plot indikata numru 8 fil-pjanta annessa mal-kuntratt esebit Dok. ‘A’, proprjeta` ta’ l-attur, u bl-agir abusiv u llegali taghhom, ikkawzaw hafna danni lill-attur;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi bl-agir taghhom il-konvenuti kkagunaw danni lill-attur;

2. Tillikwida dawk id-danni li jidhrilha xierqa, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur dawk id-danni hekk minnha likwidati;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, jergghu jqeghdu l-proprjeta` ta’ l-attur fl-istat li kienet qabel l-agir taghhom, inkluz li jimlew fejn saqqfu u/jew jimlew fejn haffru, u tawtorizza lill-istess attur fin-nuqqas tal-konvenuti, li jerga’ jqieghed huwa stess a spejjez tal-konvenuti l-proprjeta` fl-istat li kienet qabel inkluz li jimtela fejn issaqqaf jew thaffer;

Bl-imghax u bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fil-11 ta’ Dicembru 1984 li permezz taghha huma eccipew:-

1. Illi fl-ewwel lok il-konvenut Charles Sammut m’ huwiex proprjetarju ta’ l-art in kwistjoni u ghalhekk jitlob li jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi fit-tieni lok l-eccipjent Victor Sammut huwa proprjetarju ta’ parti biss ta’ l-art in kwistjoni u ghalhekk il-gudizzju fir-rigward ta’ l-art kollha in kwistjoni mhux integru;

3. Illi fit-tielet lok id-domandi attrici huma kontradittorji ghar-raba’ domanda u ghalhekk l-ebda wahda minnhom ma tista’ tigi milqugha;

4. Illi fir-raba lok u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi fil-hames lok anke kieku kellu jirrizulta illi l-konvenuti jew xi hadd minnhom dahal fuq proprjeta` ta’ l-attur dan kien *in buona fede* peress li dak li sar fl-art in kwistjoni sar a bazi tal-punti li gew maghmula mis-*Surveyor* ta’ l-awtur ta’ l-attur li jismu Alfred Borg, li hu wkoll l-awtur ta’ l-eccipjent Victor Sammut, u ghalhekk id-dritt ta’ l-attur jista’ jistrieh biss ghal talba ta’ formazzjoni ta’ kumpens xieraq;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tal-21 ta’ Frar 1986 li permezz tieghu gie nominat bhala perit gudizzjarju A. I. C. Michael Angelo Refalo biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet sollevati, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’ jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-espert nominat li tinsab a fol. 79 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tas-6 ta’ Frar 1996;

Rat is-sentenza in parte moghtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fit-28 ta’ Gunju 1996 li permezz taghha gew determinati l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti fis-sens li l-ewwel zewg eccezzjonijiet gew michuda, filwaqt li fir-rigward tat-tielet eccezzjoni il-Qorti tat hmistax-il gurnata zmien lill-attur sabiex jirtira jew it-talbiet tieghu ta’ likwidazzjoni tad-danni, jew it-talba ghar-reintegrazzjoni tal-proprjeta`; u wara li jsir dan, il-perit ghandu jikkompleta l-inkarigu tieghu;

Rat in-nota pprezentata fit-8 ta’ Lulju 1996 mill-attur li permezz taghha in vista tas-sentenza tat-28 ta’ Gunju 1996 irrinunzja ghar-raba’ talba jigifieri ghal dik tar-reintegrazzjoni tal-proprjeta` u zamm ferm l-ewwel tliet talbiet dwar il-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni;

Rat ir-relazzjoni addizzjonali ta’ l-espert gudizzjarju nominat li tinsab a fol. 170 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-3 ta’ Frar 1997; kif ukoll it-tieni relazzjoni addizzjonali ta’ l-istess relatur li tinsab a fol. 182 *et sequitur* tal-process, debitament konfermata;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xiehda;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Jigi qabel xejn osservat illi bis-sentenza parzjali tat-28 ta’ Gunju 1996 (fol. 159) din il-Qorti, diversament presjeduta, kienet hemm idderemiet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti. Barra minn dan hi kienet okkupat ruhha wkoll mit-tielet eccezzjoni dwar il-kontradittorjeta tad-domandi. F’ dan il-kuntest il-Qorti ssenjalat illi l-attur htieglu jaghzel

bejn l-opzjoni tar-reintegranda tal-proprjeta` u l-likwidazzjoni tad-danni. B' nota separata ntrodotta fit-8 ta' Lulju 1996 (fol. 157) l-attur opta ghal likwidazzjoni tad-danni u rrinunzja ghar-raba' domanda tieghu. In konsegwenza ta' dan il-materja giet ristretta ghal wahda ta' ricerka ta' l-allegata nvazjoni u tal-komputazzjoni ta' l-indennizz b' rizultat ta' l-istess invazjoni;

Ghal dawk li huma l-fatti saljenti koncernanti l-meritu tal-vertenza jinsab premess u sostnut mill-attur illi l-konvenuti okkupaw parti mill-plot tieghu numru tmienja (8) mill-art fil-Mensija, San Gwann. Hu jakkuzahom li haffru u bnew fuqha b' mod li din il-parti okkupata giet segregata mill-kumplament tal-plot indikata;

Id-difiza tal-konvenuti, li tistrieh essenzjalment fuq ix-xiehda ta' Charles Sammut, hi artikolata fis-sens li huma bnew skond il-marki tas-*surveyor* tal-venditur taghhom. L-imsemmi konvenut jistqarr li l-attur u Louis Vella, li kien indahal fin-negozju tax-xiri tal-plot da parti ta' l-attur, kienu kellmuh wara li kien gja saqqaf u hu kien irrimarkalhom illi "mxejt mal-marki li sibt u kien jidhirli li bnejt fuq l-art tieghi" (fol. 143). In kontro-ezami l-istess konvenut mhux biss jinnega li bena fuq l-art ta' l-attur talli jikkontendi wkoll illi fil-kors ta' l-izvilupp huwa halla ghoxrin pied (20') fil-gemb minhabba l-limitazzjoni tas-*site coverage* ta' erbghin fil-mija (40%) (fol. 145);

Fl-ewwel relazzjoni tieghu (fol. 80) l-perit tekniku nominat irrelata illi meta huwa kejjel il-bini tal-konvenuti fil-faccata, irrizultalu wisgha' ta' 25.91 metri (85' 0") u *side garden* fuq ix-xellug ta' ghoxrin pied (20') wisgha. Zied jaggungi illi skond il-pjanta tal-kuntratt is-*side garden* huwa invece ta' wisgha ta' ghaxar piedi (10') u l-faccata fuq il-pjanta (fol. 94) hija ta' 19.81 metri (65' 0") ghal plot numru ghaxra (10) tal-konvenuti. (Ara para. 24 ta' din ir-relazzjoni);

Fit-tieni relazzjoni (fol. 170) l-espert tekniku, filwaqt li rribadixxa l-kostatazzjoni appena rilevata, zied jikkummenta illi l-istqarrija tal-konvenut Charles Sammut li

hu halla 20’ fil-gemb setghet tkun ammissibbli li kieku l-faccata tal-plot inkluz is-*side garden* kien fiha 65’ 0” ghal fuq it-triq. Invece skond il-fehma tieghu fuq l-istregwa tal-verifiki *in situ* huwa rriskontra faccata b’ kejl superjuri (85’ 0”). Ikkonkluda ghalhekk illi l-limitazzjoni ta’ *site coverage* ma kellhiex tirrizulta f’ faccata izjed wiesa’ milli wiehed kien akkwista (para. 12 ta’ din ir-relazzjoni). Fuq il-bazi ta’ dan l-accertament il-perit tekniku kkonkluda illi effettivament kienet saret invazjoni mill-konvenuti tal-plot numru tmienja (8) appartenenti lill-attur u li l-art hekk okkupata nghaqdet mal-plot taghhom numru ghaxra (10);

Issa huwa pacifiku f’ kazijiet ta’ din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b’ talba ghan-nomina ta’ periti addizzjonali. Ara “**Giswarda Bugeja *et* -vs- Emmanuele Muscat *et***”, Appell Civili, 23 ta’ Gunju 1967;

Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. “Dan pero` ma tistax taghmlu b’ mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” - “**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo *et nomine***”, Appell, 29 ta’ Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi “f’ cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b’ mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati” -

"**Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine***", Appell, 9 ta' Frar 2001;

Dan, apparti, lanqas imbaghad ma tista' tigi akkolta d-difiza tal-konvenuti illi fl-ezekuzzjoni tal-kostruzzjoni huma segwew il-marki tas-*surveyor*. Kif drabi ohra ntqal "billi wiehed jghid li qaghad fuq dawk id-direzzjonijiet tas-*surveyor* inkarigat minnu u li kien hemm posti biex jissenjalaw il-konfini m' huwiex sufficcjenti biex iwaqqa' accertamenti kkostatati b' kejl minn perit arkitett li juri manifestament bil-maqlub ta' dak asserit mill-konvenut appellant" - "**John u Alfred ahwa Abela *nomine* -vs- John Cassar**", Appell, 20 ta' Marzu 2001;

Dawn ir-riflessjonijiet u l-konkluzjoni peritali jinducu lill-Qorti tapplika l-principju ekwitattiv enuncjat fl-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. Dan anke ghaliex jikkonkorru c-cirkostanzi kontemplati f' din id-disposizzjoni;

Intqal a propozitu illi "din id-disposizzjoni tal-Kodici Civili taghna derivata mill-Artikolu 463 tal-Kodici Sardo (li gie imbaghad ripetut anke fil-Kodici Taljan ta' l-1865) tikkonsakra favur l-edilizju principju ta' natura eccezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art mhux tieghu, jista' jottjieni purke jikkonkorru dati kondizzjonijiet, li l-art tigi fil-proprjeta` tieghu." - "**Guze Azzopardi -vs- Francis Baldacchino**", Appell Civili, 25 ta' April 1975;

Mid-dicitura tal-precitat artikolu jidher li r-rekwiziti essenzjali ghall-applikazzjoni tieghu huma s-segwenti:-

(I) illi x-xoghol in kwestjoni jrid ikun xoghol ta' bini;

(II) illi tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontigwu meta jkun qed jinbena edifizzju. Kieku l-okkupazzjoni tkun wahda *in toto* ta' l-art il-kaz hu regolat bid-disposizzjoni ta' l-Artikolu 569 (1) u mhux bl-Artikolu 571 *de qua*. Ara **Vol. XLIII P I p 446**;

(III) illi l-okkupazzjoni trid tkun *in buona fede*;

(IV) illi sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u baqa' inattiv;

Huwa indubitat mill-provi processwali ottenuti illi dawn l-elementi jissussistu fil-kaz prezenti, kompriz l-estrem tal-*buona fede*. Anzi din hi sintomatika mill-fatt stess illi l-attur ghogbu jirrinunzja ghar-raba' talba tieghu u zamm biss ferm dawk relattivi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens pretiz minnu;

Stabbilit il-fatt illi l-porzjoni ta' l-art in diskussjoni giet fil-proprjeta` tal-konvenuti "*per via di accessione*", ghal dak li hu kumpens l-Artikolu 571 jistabbilixxi illi l-konvenuti huma obbligati li jhallsu lill-attur bhala s-sid ta' l-art "il-valur tal-wicc li jkun okkupa", u "kull hsara li tkun saret";

Dwar dan l-aspett il-perit tekniku kien fit-tieni relazzjoni tieghu ivvaluta l-art invasa fl-ammont ta' sitt elef tmien mija u erbatax-il lira (Lm6814.00). Huwa wasal ghal din id-deduzzjoni fuq il-bazi tal-valuri kurrenti ta' l-art fil-mument meta rrediega dan ir-rapport tieghu fl-1996. Evidentement minn dak kaptat mill-verbal tal-Qorti (fol. 180) l-konvenuti mhux biss ma akkwiexxewx ghall-istima indikata talli jidher li nsistew biex il-perit jivvaluta wkoll l-art fil-mument meta saret l-allegata invazjoni. Hekk fil-fatt sar, kif evidenzjat minn rapport ulterjuri tal-perit tekniku a fol. 182. F'dan il-kaz l-istima raggunta mill-perit gudizzjarju ghas-sena ta' l-invazjoni (1983) giet tlahhaq elf hames mija u erbatax-il lira (Lm1514). Naturalment l-espert tekniku ma naqasx milli jigbed l-attenzjoni ghall-fatt illi fl-ewwel stima minnu pprovvduta huwa kien ghamilha cara li l-istima kienet bazata fuq prezzijiet korrenti u li allura l-element ta' l-imghax ma kellux jigi kkunsidrat;

Dan premess, huwa principju generali in materja ta' danni jew kumpens rizarcitorju bhal prezenti illi *di regola* l-

persuna danneggjata jew f’ dan il-kaz sid l-art ghandhom dritt jikkonsegwixxu rizarciment li jirrientegra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta’ l-event dannuz u ghalhekk f’ kaz ta’ rizarciment *per equivalent* dan ghandu jikkonsisti f’ somma li tekwipara l-valur ta’ l-utilitajiet mitlufa. Ara “**Antonio Zammit -vs- Mario Calleja**”, Appell, Sede Inferjuri, 12 ta’ Jannar 1977;

Dan hu possibbli anke f’ kaz ta’ din ix-xorta in vista tal-lokuzzjoni generika fl-Artikolu 571 u cjoe li l-okkupant jaghmel tajjeb ghal kull hsara li tkun saret;

Dan ma jidherx li jista’ jkun disputat. Dak li invece hu kontrastat bejn il-kontendenti jikkoncerna l-*punctum temporis* tal-likwidazzjoni. Il-konvenuti naturalment jikkontendu illi l-istima kompensatorja ghandha tkun abbinata mal-mument li fih issuccediet l-invazjoni. Minn naha l-ohra l-attur jinsisti li din il-likwidazzjoni ghandha tkun riferita ghaz-zmien l-aktar qrib possibbli ghal pronunzja gudizzjali. Din mhix xi haga innovattiva in kwantu, *ad exemplum*, f’ materja tal-likwidazzjoni tal-legittima, nonostante li in linea generali l-komputa tkun rapportata ghal valur fiz-zmien ta’ l-apertura tas-successjoni, gie ritenut illi trattandosi ta’ beni in natura d-dritt tal-legittimarju ghandha bhala oggett *un bene reale*, u allura l-*aestimatio rei* ghandha tkun marbuta maz-zmien l-aktar qrib is-sentenza, tenut kont ta’ xi sopravvenuta svalutazzjoni monetarja. Ara f’ dan ir-rigward decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell, Sede Civili, tal-10 ta’ Dicembru 1973 fil-kawza fl-ismijiet “**Concetta Vella *et* -vs- Giuseppe Bugeja *et***”;

Hi l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti illi l-funzjoni primarja tar-rizarciment hi dik li l-kompensazzjoni stabbilita ghandha tikkorrispondi sew ghall-pregudizzju arrekat. Dan fis-sens illi ghandha tigi restawrata, almenu *per equivalente*, l-qaghda tas-sid ta’ l-art qabel ma sehh il-fatt kompjut. Mhux eskluz allura illi fit-tutela shiha ta’ l-interessi tas-sid jittiehed kont, ghall-iskop tar-reintegrazzjoni, mill-privazzjoni subita, t-telf tal-profitt, in-

nuqqas ta’ l-utilizzazzjoni xierqa u ampja tal-proprjeta` tieghu, u elementi bhall-izvalutazzjoni monetarja ghall-iskop tad-determinazzjoni tal-pregudizzju patrimonjali tieghu f’ termini monetarji. Fi kliem iehor il-likwidazzjoni ghandha tkun wahda ekwitattiva;

Fl-interpretazzjoni li l-Qorti Taljana tal-Kassazzjoni tati lill-Artikolu 938 tal-Kodici Civili Taljan - konsimili ghal dawk li huma aspetti bazici ghall-Artikolu 571 tal-Kodici Civili taghna, eccettwat li f’ dak il-kaz hu kontemplat “*il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni*” - jinghad illi l-valur “*va determinato con riferimento alla data della sentenza che opera a trasferimento del diritto di proprieta` a favore del costruttore*” (**2 ta’ Mejju 1975, Numru 1689**);

Din il-Qorti tikkondividi dan il-kuncett mhux biss ghax jaghmlu pari ma’ dak rinvenut fil-kaz tal-komputa tal-legittima, kif fuq espost, izda ghaliex hu biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li, kif manifest fis-sentenza appena riferita, jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta` in forza ta’ l-accessjoni tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha.  Li jfisser allura illi biex il- valutazzjoni ta’ l-art u r-rizarciment danni jitqiesu gusti b’ mod li jissokkorru lil min sofra l-privazzjoni ta’ parti mill-proprjeta` tieghu dawn ghandhom jigu in rapport maz-zmien l-aktar vicin id-decizjoni;

F’ dan il-kaz, imbaghad, ghandu jittiehed qies tal-fatt illi l-istima l-aktar superjuri fost it-tnejn komputati mill-espert tekniku saret ‘il fuq minn seba’ snin ilu. Hu ghalhekk gust u xieraq illi l-Qorti mhux biss tafferma l-istima ta’ sitt elef tmien mija u erbatax-il lira (Lm6814.00) izda wkoll li tahseb li fuq din is-somma, jiddekorru l-interessi mid-data li fiha din l-istess stima giet iffissata mill-perit tekniku fil-21 ta’ Ottubru 1996.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur u fit-termini tat-tieni talba tillikwida d-danni sofferti fl-ammont ta' sitt elef tmien mija u erbatax-il lira Maltija (Lm6814.00) flimkien ma' l-interessi mill-21 ta' Ottubru 1996 (data li fiha l-espert tekniku stabbilixxa l-istima tieghu). Konsegwentement tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma fuq imsemmija flimkien ma' l-interessi kif provvdut. Finalment tastejni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' talba billi din giet ceduta mill-attur fil-mori tal-kawza;

L-ispejjez gudizjarji kollha relattivi ghall-ewwel tliet talbiet ghandhom jitbatew mill-konvenuti filwaqt li l-ispejjez relattivi ghar-raba' talba jibqghu a karigu ta' l-attur.

< Sentenza Finali >

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