PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 4 ta' April, 2001

Numru 18

Citaz numru 1477/92 DS

Joseph, Frederico u Evelyn armla minn Douglas Barbaro Sant lkoll ahwa Bruno Olivier
vs
Francis sive Franco Maria Azzopardi

Illum, 4 ta' April 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Dicembru 1992 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi f'kuntratt tat-12 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciriha (Dok. A) il-konvenut kien xtara u akkwista minghand terzi s-subutile dominju temporanju ghal perijodu rimanenti ta' disgha u disghin sena li beda fit-22 ta' Awissu 1966 tal-fond "Mediterranea" gia "Kingsley", Qrib San Anton, Attard u dan b'area ta' 135 qasab kwadri skond l-irjihat imsemmijin fl-istess kuntratt.

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

Illi xi xhur ilu l-konvenut invada u dahal fuq parti mill-art adjacenti ghall-istess fond liema art hija propjeta tal-atturi b'dan illi minflok area ta' 135 qasab kwadri, l-konvenut qed jokkupa area ta' 142 qasab kwadri u cioe' seba' qasab kwadri aktar milli suppost u dan skond kif gie kontestat mill-Perit Adrian Mamo li rrilaxxja l-anness certifikat (Dok. B)

Illi l-konvenut gie interpellat mill-atturi sabiex jirrilaxxja l-imsemmija seba' qasab kwadri li qed jokkupa illegalment jew biex jersaq ghal likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut, izda baqa' inadimpjenti.

talbu lil din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut invada u qed jokkupa parti minn art adjacenti mal-fond "Mediterranea", propjeta tal-atturi kif fuq deskritt.

2. tikkundanna lill-konvenut 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 tal-ittra ufficjali tal-….ta' Marzu 1992 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. L-ewwel talba tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent la invada u lanqas okkupa illegalment art appartenenti lill-atturi.

2. L-istess talba hija insostenibbli stante li l-eccipjent zviluppa art li huwa xtara u akkwista bil-kuntratt tat-12 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha.

3. Isegwi li t-tieni talba ghandha tkun rigettata billi l-eccipjent ma ghandux ikun ikkundannat jirrilaxxja art lill-atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' Mejju 1993 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku 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 ir-relazzjoni minnu mahlufa fl-24 ta' Gunju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-atturi huma d-direttarji ta' l-art li fuqha tinsab mibnija r-residenza tal-konvenut. Fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta` tieghu hemm gnien u meta xtara, il-hajt ta' wara dan il-gnien kien jifred il-proprjeta` tieghu minn hamrija li kienet tibqa' sejra sal-linja tal-ferrovija. Meta l-Gvern zviluppa triq fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta` tieghu u nbena hajt biex jiddelineja din it-triq, thalliet porzjoni art bejn il-hajt il-gdid u l-hajt tal-gnien tal-konvenut. Il-konvenut hatt il-hajt tieghu u halla biss filata mill-istess hajt u fuq il-porzjon art li kien hemm wara dak il-hajt ghamel is-siment u saqqaf parti biex ipoggi l-affarijiet tal-gnien. L-atturi qed isostnu li dik il-porzjon art li l-konvenut inkorpora mal-gnien tieghu hija proprjeta` taghhom u qatt ma kienet inkluza fil-bejgh originali.

Mill-kejl u l-kalkoli li ghamel il-perit tekniku rrizultalu li l-areja superficjali ta' l-art bejn l-estern tal-hajt il-qadim sa l-estern tal-hajt il-gdid tat-triq imkejla bejn il-linji medjani tal-hitan divizorji tirrizulta fl-ammont ta' 8.485 qasab kwadri ossia 37.253 metri kwadri. Huwa ezamina d-diversi kuntratti u pjanti esebiti u ppuntwalizza numru ta' diskrepanzi li rrizultawlu mill-istess pjanti. Mill-konsiderazzjonijiet tieghu u mix-xiehda tieghu in eskussjoni pero` jidher li kkonkluda li galadarba meta l-konvenut akkwista l-proprjeta` tieghu din kienet delinejata bil-hitan, ma setax il-konvenut unilateralment jinvadi dik il-porzjon art li kien hemm retrostanti l-hajt ta' wara tal-gnien tieghu u ghalhekk gie li nvada l-imsemmija porzjon art tal-kejl imsemmi u li kienet ghada ta' proprjeta` ta' l-atturi.

Il-konvenut ipprezenta nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fejn eccepixxa li huwa qed jokkupa l-art in kwistjoni b'titolu ta' accessjoni. Dan l-artikolu jipprovdi:

> *"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx oppozizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta` ta' min bena, taht l-*

obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret."

Il-konvenut, ghalkemm jammetti li waqqa' l-hajt tal-gnien u nkorpora l-imsemmija porzjon art, xehed li ghamel dan biex jigi *in line* mat-triq kif hemm imnizzel fil-kuntratt tieghu li huwa kkonfinat mit-triq. Huwa bena hajt gdid fuq il-hajt li kien inbena mill-Gvern.

Fil-fatt jirrizulta mill-kuntratt tat-12 ta' Jannar 1984 in atti Nutar Dottor Joseph Sciriha (Dok. JBO2) li l-proprjeta` tal-konvenut kienet *"bounded the whole on the north and south by two unnamed roads …"*. Jigi osservat li fil-kuntratt hemm ukoll miktub *"or more correct boundaries"*, kwalifika li mill-banda l-ohra ma tezistix fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-awturi tieghu. Inoltre fl-istess kuntratt hemm indikat ukoll li l-proprjeta` ghandha *"front and back gardens"* u l-konvenut stess jikkonferma li meta xtara, il-hajt ta' wara kien hemm diga`. L-artikolu msemmi jirrikjedi li l-parti li tokkupa l-art taghmel hekk b'bona fidi. Ghalkemm ma jidhirx li l-konvenut ghamel xi investigazzjonijiet qabel ma hatt il-hajt tal-gnien tieghu (u kif anke gie ritenut mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha fl-ismijiet "Philip Grima vs Ronald Spiteri et" moghtija fit-8 ta' Gunju 1999, it-tibdil fil-konfigurazzjoni ta' triq ma tiggustifikax it-tehid ta' aktar proprjeta` minn dik trasferita) fil-kaz in ezami l-konvenut seta' gie zgwidat mid-delinejament li nghata lit-triq li nbniet warajh fid-dawl tal-konfini msemmija fil-kuntratt tieghu.

Da parti taghhom l-atturi, nonostante li permezz ta' din ic-citazzjoni qed jitolbu li l-art in kwistjoni tigi rilaxxata favur taghhom, jidher li dak li qed ifittxu huwa l-gusta kumpens. Difatti ma' l-istess citazzjoni esebew stima ta' l-A.I.C. Adrian Mamo li tindika l-valur ta' l-istess art u stima ohra ta' l-istess perit li turi l-valur annwu ta' cens ghall-perijodu li fadal.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut ghandha tigi milqugha u a tenur ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili jhallas lis-sidien il-valur tal-wicc li huwa okkupa. Wara li qieset ic-cirkostanzi tal-kaz, l-istimi moghtija mill-A.I.C. Adrian Mamo u s-sottomissjonijiet tal-perit tekniku l-A.I.C. Frederick Doublet tqis li huwa gust u ekwu li jigi dikjarat li l-art li l-konvenut okkupa issa tifforma parti integrali mill-proprjeta` li huwa akkwista bil-kuntratt precitat tat-12 ta' Jannar 1984 taht l-istess kondizzjonijiet hemm kontenuti u li ghandu jhallas lill-atturi kumpens bhala valur tal-wicc li okkupa fl-ammont stabbilit mill-A.I.C. Frederick Doublet ta' Lm1648.82.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi:

(1) tiddikjara li l-konvenut invada u okkupa parti minn art adjacenti l-fond "Mediterranea", proprjeta` ta' l-atturi,
(2) tiddikjara li din l-art okkupata mill-konvenut illum tifforma parti integrali mill-proprjeta` minnu akkwistata mill-kuntratt tat-12 ta' Jannar 1984 in atti tan-Nutar Joseph Sciriha taht l-istess titolu u taht l-istess kondizzjonijiet,
(3) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi kumpens fl-ammont ta' Lm1648.82 bl-imghax li, stante li diga` ddekorrew 'il fuq minn tmien snin mid-data ta' l-accessjoni, jigi kkalkolat mid-data tac-citazzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur