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 20

Citaz. Numru 798/93 DS

Joseph, Federico u Evelyn armla minn Douglas Barbaro Sant lkoll ahwa Bruno Olivier
vs
Giovanna armla minn Carmelo Dimech u Margaret, Michael u Peter ilkoll ahwa Dimech

Illum, 4 ta’ April 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta’ Lulju 1993 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi b’kuntratt tal-4 ta’ Novembru 1978 fl-atti tan0Nutar Joseph Brincat (Dok. A), l-aventi kawza tal-konvenut kien xtara w akkwista minghand terzi s-subutile dominju temporanju ghall-perijodu rimanenbti ta’ disgha w disghin sena li beda fl-1 ta’ April 1966 tal-fond “Villa Guza”, Qrib San Anton, Attard bl-area ta’ 178 qasab kwadri.

Illi l-atturi ghandhom fil-pussess taghhom id-dritt dominju temporanju tal-art li fuqha hemm mibni l-imsemmi fond, kif ukoll tal-art ta’ madwarha.

Illi xi xhur ilu l-aventi kawza tal-konvenut dahlu fuq u invadew parti mill-art adjacenti propjeta' tal-atturi b'tali mod li minflok area ta' 178 qasab kwadri, l-istess konvenut issa qed jokkupa area ta' 203 qasab kwadri w cioe' 25 qasba kwadri aktar milli suppost u dan skond kif gie konstatat mill-Perit Adrian Mamo li rrilaxxja l-anness certifikat (Dok. B).

Illi l-konvenuti gew interpellati mill-atturi sabiex jirrilaxxjaw l-imsemmija 25 qasab kwadri li qed jokkupaw illegalment jew jersqu ghal likwidazzjoni tal-kumpens lilhom dovut, izda huma baqghu inadempjenti.

talbu lil din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti invadew u qed jokkupaw parti minn art adjacenti mal-fond "Villa Guza" propjeta ta' l-atturi kif fuq deskritt.

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrilaxxjaw favur l-atturi l-imsemmija art u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjez komprizi dawk 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-eccipjenti la nvadew u lanqas okkupaw illegalment art appartenenti lill-atturi.

2. L-istess talba hija insostenibbli stante li l-aventi kawza tal-eccipjenti zviluppa art li huwa kien xtara u akkwista bil-kuntratt tal-4 ta' Novembru 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat.

3. Isegwi li t-tieni talba ghandha tkun rigettata billi l-eccipjenti m'ghandhomx ikunu kundannati jirrilaxxjaw art lill-atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

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

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti fejn qalu ;

1. Bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet diga' sollevati, l-eccipjenti qed jokkupaw l-art in kwistjoni b'titolu ta' accessjoni u ghaldaqstant ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Art. 571 tal-Kap. 16.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-digriet tal-15 ta' Novembru 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 fit-12 ta' Mejju 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-konvenuti. Fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta` taghhom hemm gnien u meta nxtrat din il-proprjeta` minn Carmel Dimech (ir-ragel tal-konvenuta Giovanna Dimech u missier il-konvenuti l-ohra), il-hajt ta' wara dan il-gnien kien jifred il-proprjeta` tieghu minn bicca art li kienet tibqa' sejra sal-linja tal-ferrovija. Meta l-Gvern zviluppa triq fuq in-naha ta' wara ta' din il-proprjeta` u nbena hajt biex jiddelineja t-triq, thalliet porzjoni art bejn il-hajt il-gdid u l-hajt tal-gnien tal-konvenuti. Carmel Dimech hatt il-hajt tieghu u bena hajt iehor fuq il-hajt tat-triq biex b'hekk giet inkorporata mal-gnien tieghu dik il-parti li kienet retrostanti .L-atturi qed isostnu li dik il-porzjon art li Carmel Dimech 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' 20.869 qasab kwadri ossia 91.626 metri kwadri. Huwa ezamina d-diversi kuntratti u pjanti esebiti u ppuntwalizza numru ta' diskrepanzi li rrizultawlu. 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 kkonkluda kienet ghada ta' l-atturi.

Il-konvenuti pprezentaw nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fejn eccepew li huma qed jokkupaw 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."*

Michael Dimech ma' qal xejn dwar x'wassal lil missieru jwaqqa' l-hajt ta'wara tal-gnien tieghu u jibnieh aktar lura mal-linja tat-triq. Pero` mill-kuntratt ta' akkwist esebit (Dok. MF1), u cioe` l-kuntratt ta' l-4 ta' Novembru 1978 in atti Nutar Dottor Joseph Brincat, il-proprjeta` akkwistata minn Dimech giet deskritta li hija konfinata *"on the North by a disused Railway Track and a projected roadway, on the South side by a cul-de-sac Street as yet unnamed ...."* Ghalhekk m'ghandu jkun hemm l-ebda dubju li dak li ghamel Dimech jidher li ghamlu biex segwa d-delinejament tat-triq gdida li giet kostruwita u dan fid-dawl tal-konfini spjegati fil-kuntratt tieghu. Huwa minnu li, 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 Dimech 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-konvenuti ghandha tigi milqugha u a tenur ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili jithallas lis-sidien il-valur tal-wicc li gie okkupat. 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 giet okkupata issa tifforma parti integrali mill-proprjeta`

li akkwistata mill-awtur tal-konvenuti bil-kuntratt precitat ta' l-4 ta' Novembru 1978 taht l-istess kondizzjonijiet hemm kontenuti u li ghandu jithallas lill-atturi kumpens bhala valur tal-wicc li gie okkupat fl-ammont determinat mill-A.I.C. Frederick Doublet ta' Lm4055.30.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi:

(1) tiddikjara li l-konvenuti nvadew u okkupaw parti minn art adjacenti l-fond "Villa Guza", proprjeta` ta' l-atturi,
(2) tiddikjara li din l-art okkupata mill-konvenuti llum tifforma parti integrali mill-proprjeta` akkwistata mill-awtur taghhom permezz tal-kuntratt fuq imsemmi ta' l-4 ta' Novembru 1978 in atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat taht l-istess titolu u taht l-istess kondizzjonijiet,
(3) tikkundanna lill-konvenuti jhallas lill-atturi kumpens fl-ammont ta' Lm4055.30 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-konvenuti.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur