MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 499/1966/1

Nazzareno, Carmelo, Maria xebba, Antonio, Giuseppe – ahwa Borg; u b'digriet tad-29 ta' Marzu 1995, stante l-mewt ta' Carmelo Borg fil-mori tal-kawza, l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi presuntivi Josephine Borg (mart il-mejjet Carmelo Borg) u uliedu Josephine Desira mart John, Carmen Micallef mart Paul u Giovanna Schembri mart Jason; u b'digriet tat-22 ta' Gunju 1998, stante il-mewt ta' Maria Borg fil-mori tal-kawza, l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Scerri u Maria Dolores sive Doris Scerri; Maria u Dolores – ahwa Scerri wlied Emanuel u l-mejta Giovanna nee' Borg, ilkoll bhala werrieta ta' Giuseppe Borg, Lucrezia armla ta' l-istess

Giuseppe Borg u b'nota tat-23 ta' Marzu 1992, stante l-mewt ta' Lucrezia Borg fl-mori tal-kawza, l-atti gew trasfuzi f'isem Nazzareno Borg, Carmelo Borg, Anthony Borg, Joseph Borg, Maria Scerri u Maria Dolores Scerri; u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2003 stante l-mewt ta' Nazzareno Borg fil-mori tal-kawza, l-atti gew trasfuzi f'isem uliedu Joseph, John, Francis Saviour, Emanuel, Mario, Paul u Grace Anne Cremona, ahwa Borg; u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2003 stante il-mewt ta' Antonio Borg fil-mori tal-kawza, l-atti gew trasfuzi f'isem uliedu Josephine Farrugia, Johanna Mifsud, Monica u Mariella ahwa Borg

v.

Emanuel Joseph u Francis Xavier – ahwa Aquilina u b'digriet tad-9 ta' Mejju, 2003 stante l-mewt ta' Francis Xavier Aquilina fil-mori tal-kawza, Dr Leslie Cuschieri u l-P.L. Mario Mifsud Bonnici gew nominati kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eredi tal-mejjet Francis Saviour Aquilina; u b'digriet tat-13 ta' Mejju, 2003 il-Qorti rrevokat contrario imperio d-digriet taghha tad-9 ta' Mejju 2003 (fejn gew nominati l-kuraturi deputati;) u b'digriet ta-28 ta' Mejju 2003 Martin Aquilina gie konfermat bhala kuratur biex jassumi l-atti tal-kawza f'ismu personali u ghan-nom ta' hutu minflok Francis Xavier Aquilina li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tas-6 ta' Dicembru 1993, stante l-mewt ta' Lino Aquilina (konvenut) fil-mori tal-kawza l-atti gew trasfuzi f'isem Margaret armla minn Lino Aquilina, f'isimha propju u bhala mandatarja verbalment kostitwita ta' bintha Emma Aquilina, kif ukoll Anthony, Edgar, Erminia Borg Testaferrata, Joseph, Helen u Julia ahwa Aquilina; Giovanni Muscat u George Douglas Tayar; u b'digriet moghti fis-16 ta' Dicembru, 1998 giet ikkjamata in kawza

is-socjeta` M.C.L. Limited

.

Il-Qorti:

Preliminari:

Illi b'citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Novembru 1966 quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc, l-atturi ppremettew:-
Illi b'kuntratt ricevut minn Nutar Dottor Angelo Sammut fis-7 ta' Jannar 1953 il-konvenuti, fost hwejjeg ohra, obbligaw ruhhom li jiehdu minghand il-mejjet Giuseppe Borg b'titolu ta' subenfiteusi perpetwa mija u tnejn u sittin u nofs (162 ½) qasab kwadri mir-raba msejjah "tas-Salib tal-Handaq" kuntrada tal-Handaq, limiti ta' Hal Qormi, kontigwa u retroposta ghar-raba li huma hadu b'titolu ta' subenfitewsi bl-istess kuntratt u dana bis-subcens ta' zewg xelini (2/-) ghal kull qasba kwadra u bil-kundizzjonijiet kollha l-ohra hemm indikati fosthom dik li dan il-ftehim kellu jibqa' validu sa sentejn mid-data ta' l-att; u billi z-zmien ta' sentejn ghadda minghajr ma sar l-att relattiv ghal subkoncessjoni fuq riferita; u billi l-konvenuti nonostante l-inezistenza ta' ebda titolu erigew fuq l-istess art, in evidenti malafede benefikati edilizzji b'mod li llum tinsab kollha okkupata u sfruttata mill-istess konvenuti; u billi l-konvenuti okkupaw ukoll abbuzivament u minghajr ebda titolu parti estiza ohra ta' l-istess raba ta' l-attur u kkagunaw fuqha diversi hsarat li jirrizultaw mid-deskrizzjoni u stima tal-perit agrikolu ta' l-import komplessiv ta' mitejn u tlettax-il lira tlettax-il xelin u erba' soldi (£213.13s4d) ghalhekk talbu li dik il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex jiddemolixxu l-bini li huma erigew fuq raba fuq riferit, u

2. tikkundanna lill-konvenuti ihallsu in solidum lill-attur is-somma ta' flus bhala indenniz tal-valur ta' l-art fuq imsemija minnhom okkupata abbuzivament u minghajr ebda titolu;

3. tikkundanna lill-konvenuti in solidum jirrizarcixxu d-danni kollha sofferti mill-attur bhala konsewgenza ta' l-

imsemmi okkupazzjoni – danni li ghandhom jigu likwidati permezz ta’ periti nominandi;

4. tiddikjara u tiddecidi li l-konvenuti okkupaw abbuzivament u minghajr titolu l-bicca raba l-ohra ta’ l-atturi gja` fuq imsemmija;

5. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli “in solidum” tad-danni kollha li kkagunaw fl-istess raba;

6. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu, lill-atturi, in solidum in linea ta’ danni s-somma ta’ mitejn u tlettax-il lira tlettax-il xelin u erba’ soldi (£213.13s4d) fuq imsemmija jew ammont verjuri iehor li jigi likwidat minn dina l-Qorti.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-31 ta’ Dicembru 1958 kontra l-konvenuti li ghandhom jidhru ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-18 ta’ Novembru 1966 l-konvenuti eccepew:-
1. Illi preliminarjament ghadhom ma gewx imhallsa l-ispejjez tal-kawza fl-ismijiet “Giuseppe Borg vs Emanuel Joseph Aquilina” kancellata definittivament fl-10 ta’ Ottubru 1966.

2. Illi l-esponenti ifformaw socjeta` kummercjali “Malta Cannaries Ltd” u l-atturi imisshom harrku lis-socjeta` u mhux lilhom personalment.

3. Illi l-konvenut Giovanni Muscat kien ittrasferixxa l-interessi tieghu kollu lit-tliet konvenuti l-ohra.

4. Illi bla pregudizzju ta’ dawn l-eccezzjonijiet l-porzjon ta’ 162 ½ qasab kwadri menzjonati fic-citazzjoni giet okkupata bil-kunsens ta’ l-atturi jew l-awtur taghhom mill-bidu nett u gie mhallas ic-cens relattiv; u bl-istess mod giet okkupata l-parti l-ohra msemmija fic-citazzjoni. Ghalhekk ma kien hemm ebda mala fede da parti tal-konvenuti; se mai l-mala fede kienet da parti ta’ l-atturi.

5. Illi skond il-principjji generali tal-ligi u dawk ta’ l-accessjoni m’ghandux jigi demolit il-bini li jkun sar fuq art ta’ haddiehor bil-kunsens tieghu, salv ir-regolament tar-rapport bejn il-proprjietarji tal-bini u l-materjal, u l-proprjetarji ta’ l-art.

6. Illi kwantu ghad-danni reklamati mill-attur skond stima tal-perit agrikolu, l-istima hi eccessiva, u l-partijiet kienu ftehmu li jhallsu anqas u hallsu b’cheque li wara gie ritornat.

Fl-4 ta’ Novembru, 1997 il-konvenuti ressqu eccezzjonijiet ulterjuri fejn talbu li:-
1. Illi l-ewwel tliet talbiet ghandhom jigu respinti stante li m’humiex regolarment diretti u l-Qorti ma tistax tilqaghhom peress li ma gietx mitluba illi, qabel xejn, tiddikjara li l-konvenuti okkupaw l-art in kwistjoni b’mod abbussiv u minghajr titolu u lanqas ma giet mitluba tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mill-atturi.

Is-socjeta` MCL Limited ikkjamata in kawza b’digriet tas-16 ta’ Dicembru, 1998 eccepiet:-
1. Illi in linea preliminari t-talbiet attrici huma preskritti ai termini ta’ l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.
2. Illi fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez, stante illi kull ma sar fuq l-art in kwistjoni sar bi pjena konoxxenza u bil-kunsens ta’ l-atturi jew l-awturi taghhom u ghaldaqstant ma tistax tqum kwistjoni ta’ danni u wisq anqas ta’ demolizzjoni.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza moghtija fis-26 ta’ Frar, 2001 il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddisponiet minn din il-vertenza billi, fi kliem l-istess sentenza:-
“tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa’ l-eccezzjoni tas-socjeta` kkjamata fil-kawza dwar preskrizzjoni u ghalhekk tichad it-talbiet kollha attrici fil-konfront taghha bl-ispejjez ghall-atturi, fit-tieni lok, tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati

mill-konvenuti proprio, tilqa' t-talbiet attrici dedotti kontrihom b'dana pero` li kwantu ghall-ewwel talba minflok id-demolizzjoni mitluba tiffissa kumpens kif ser jinghad: Lm7,680 ghall-art koperta bil-konvenju u dwar il-parti l-ohra l-ammont ta' Lm4,632, liema zewg ammonti jkopru wkoll it-tieni talba; dwar it-tielet talba relattiva ghall-uzu ta' l-art tillikwida l-ammont ta' Lm3,932.50; u kwantu ghall-art mhix koperta bil-konvenju l-ammont ta' Lm1,078; tillikwida ghall-fini tar-raba msemmi fil-hames u sitt talbiet l-ammonti ta' Lm1,281.99,6 u b'kollox ghalhekk l-ammont ta' Lm18,604.49c6m (tmintax-il elf sitt mija u erba' liri Maltin, disgha u erbghin centezmu u sitt millezmi); oltre l-ammont ta' Lm374 (tliet mija u erbgha u sebghin lira Maltin) bhala cens per annum fuq l-art kollha u tikkundanna ghalhekk lill-konvenuti proprio jhallsu dan l-ammont u cens hekk likwidat lill-atturi bl-interessi mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas effettiv. L-ispejjez kollha gudizzjarji, ad eccezzjoni ta' dawk relattivi ghas-socjeta` ikkjamata fil-kawza, jithallsu solidament mill-konvenuti."

L-appelli maghmula.

Mis-sentenza fuq imsemmija appellaw Francis Xaviour Aquilina, Margaret armla minn Lino Aquilina, f'isimha proprju u bhala mandatarja verbalment kostitwita ta' bintha Emma Aquilina, kif ukoll Anthony, Edgar, Erminia Borg Testaferrata, Joseph, Helen u Julia ahwa Aquilina li b'rikors ipprezentat fl-20 ta' Marzu 2001 talbu li, ghar-ragunijiet esposti fl-imsemmi rikors din il-Qorti "*joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha (i) kwantu ghal dak deciz fir-rigward tas-socjeta` Malta Cannaries Limited ikkjamata fil-kawza; u (ii) kwantu fir-rigward ta' l-ewwel talba, ordnat li flok id-demolizzjoni mitluba jigi fissat kumpens; u tirrevokaha in kwantu li ghall-bqija laqghet it-talbiet attrici kif dedotti u fl-istess hin cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti; u konsegwentement tilqa' l-eccezzjonijiet u l-aggravji kollha sollevati mill-appellanti u tichad it-talbiet attrici (kif milqugha bl-ewwel sentenza), bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellatti."*

L-aggravji mressqa minn dawn l-appellanti huma s-segwenti:-

a) In-nullita` tas-sentenza ta' l-ewwel istanza fil-konfront tal-konvenuti Giovanni Muscat u George Douglas Tayar in kwantu dawn kienu mejta meta din giet pronunzjata.

b) Il-karenza ta' interess guridiku tal-konvenuti Muscat u Tayar in kwantu dawn kienu ttrasferew l-interessi kollha taghhom fir-rigward ta' l-operazzjoni gestita fuq l-art meritu tal-kawza, liz-zewg konvenuti l-ohra, cioe` Emanuel Joseph u Francis Xaviour ahwa Aquilina.

c) In-nuqqas ta' responsabbilita` personali tal-konvenuti in kwantu dawn kienu ffurmaw socjeta` kummercjali "Malta Cannaries Limited" sa minn qabel il-prezentata tac-citazzjoni.

d) L-assenza ta' malafede da parti tal-konvenuti.

e) Li d-danni likwidati huma eccessivi.

Fir-risposta taghha s-socjeta` M.C.L. Limited osservat li l-appell fuq imsemmi ma kienx sar fir-rigward ta' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata minnha u milqughha in prim istanza, u illi ghalhekk, in kwantu is-sentenza tirrigwarda l-istess socjeta` din kienet ekwa u gusta u timmerita konferma.

Fir-risposta taghhom l-atturi Nazzareno, Antonio, Giuseppe ahwa Borg, Maria Scerri u Maria Dolores sive Doris Scerri irrilevaw li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk talbu li, ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta l-appell jigi michud u s-sentenza kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Fir-risposta taghhom l-atturi Josephine Borg (mart il-mejjet Carmelo) u uliedu Josephine Desira mart John, Carmen Micallef mart Paul u Giovanna Schembri mart Jason filwaqt li ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward tad-diversi aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti, interponew ukoll appell incidentali li permezz tieghu talbu li, ghar-ragunijiet minnhom esposti din il-Qorti ghandha tvarja s-sentenza imsemmija billi, fi kliem l-istess rikors:

"i*)* *tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghat l-ewwel talba ta' l-atturi pero` thassarha fejn b'referenza ghall-ewwel talba iffissat kumpens u minflok tordna d-demolizzjoni tal-beneficcji* (sic) *edelizzji kif mitlub mill-atturi fl-istess talba.*

ii) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghat it-tieni, it-tielet u l-hames talba fejn laqghat l-istess pero` thassarha fejn illikwidat l-ammont dovut u minflok tillikwida ammont ikbar wara li tiehu in konsiderazzjoni l-indici ta' l-gholi tal-hajja mid-data tal-presentata tar-rapport sad-data tas-sentenza.

iii) *Tikkonferma s-sentenza appellata mill-bqija taghha.*"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qort.

Dwar l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti.

Qed jigi sottomess li s-sentenza, in kwantu tikkoncerna lill-konvenuti Muscat u Tayar hija nulla billi dawn mietu fil-mori tal-kawza u l-atti qatt ma gew trasfuzi. Huwa minnu li fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru, 1998 (fol. 326/7 tal-process) il-konvenut Francis Saviour Aquuilina "*informa l-Qorti li l-konvenuti Giovanni Muscat u George Douglas Tayar mietu fil-mori tal-kawza u ghalhekk iridu jigu legittimati l-atti.*" Biss jirrizulta li la f'dik l-okkazzjoni u lanqas f'xi udjenza sussegwenti ma ngiebet prova, anke okkorrendo permezz ta' certifikati tal-mewt, li dawn il-persuni kienu verament mietu. Il-Qorti ghalhekk, fl-assenza ta' din il-prova, kienet fid-dover li tipprocedi bil-kawza minghajr ma tiehu konjizzjoni ta' din l-allegazzjoni. Infatti din l-allegazzjoni baqghet allegazzjoni sal lum billi, ghalkemm dan il-fatt jissemma' bhala aggravju mill-konvenuti appellanti, l-istess konvenuti appellanti lanqas biss indenjaw ruhom li jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bl-Artikolu 145 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi jipprezentaw kopji tac-certifikati tal-mewt ta' l-imsemmija Muscat u Tayar. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Dwar it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti.

Qed jigi sottomess li in kwantu s-sentenza tolqot lill-konvenuti Muscat u Tayar, din hija monka billi dawn kienu ittrasferew l-interess taghhom lill-konvenuti l-ohra jew lis-socjeta` Malta Cannaries Limited.

Dan l-aggravju mhux ammissibbli billi qed jitressaq minn terzi persuni in kwantu l-istess Muscat u Tayar ma interponew ebda appell mis-sentenza msemmija. Inoltre ghandu jigi rilevat li anke jekk sar xi trasferiment kif jixhed il-kuntratt ippubblikat fit-13 ta' Awissu 1962 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (fol. 363 et sequitur) minn George Douglas Tayar lis-socjeta` Malta Cannaries Limited dan it-trasferiment kien ikopri biss sehem l-istess Tayar mill-art li huwa kien akkwista, flimkien ma' Muscat u l-ahwa Aquilina, minn ghand l-awtur ta' l-atturi bil-kuntratt tas-7 ta' Jannar, 1953 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut (fol 376). Il-meritu tal-kawza in kwistjoni ma jikkoncernax l-estensjoni ta' 537.5 q.k. li l-konvenuti kienu akkwistaw bl-imsemmi kuntratt izda tikkoncerna estensjoni ta' art ohra adjacenti ghall-istess art hekk akkwistat li giet okkupata abbuzivament u illegalment mill-istess konvenuti. Dan it-trasferiment ghalhekk ma jeffettwa xejn il-posizzjoni tal-konvenuti Muscat u Tayar u sahansitra dik tal-konvenuti Aquilina fil-kawza odjerna. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Dwar it-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti.

Qed jigi sottomess li, qabel ma gew istitwiti dawn il-proceduri l-konvenuti kienu ffurmaw socjeta` maghrufa bhala Malta Cannaries Limited li, fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni u sahansitra tul il-perkors tal-kawza, kienet tiggestixxi in-negozju li gie mghoddi lilha mill-konvenuti personalment. Hawn ghandha ssir referenza ghall-kuntratt tat-13 ta' Awissu 1962 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut li permezz tieghu l-ahwa Aquilina u George Douglas Tayar ittrasferew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lis-socjeta` Malta Cannaries Limited porzjoni diviza mill-art ossia mir-raba msejjah "tas-Salib tal-Handaq" kontrada "tal-Handaq" limiti ta' Hal Qormi tal-kejl ta' 537 ½ q.k. Kif gja` inghad aktar il-fuq din l-art ma tifformax meritu tal-kawza billi dawn il-proceduri jikkoncerna art ohra li giet okkupata mill-

konvenuti u li qatt ma giet ittrasferita lis-socjeta` Malta Cannaries Ltd. Konsegwentement din is-socjeta` qatt ma tista` tirrispondi ghall-ghemil tas-socji taghha fil-kapacita` taghhom personali, fuq proprjeta` li qatt ma giet ittrasferita lilha.

Dwar ir-raba aggravju tal-konvenuti appellanti.

Kull ma qieghed jinghad hawn hu li "*ma kienet tezisti ebda mala fede da parti tal-konvenuti meta okkupaw l-art in kwistjoni u ghalhekk l-istess eccezzjoni kellha tigi milqughha fir-rigward ta' l-art kollha okkupata.*" Dan l-aggravju jolqot il-mertu propriju ta' l-azzjoni odjerna u dana billi hemm distinzjoni netta fil-ligi dwar il-konsegwenzi ghal min jokkupa art mhux tieghu meta tali att illecitu jkun in bona fede jew in mala fede. Is-sentenza appellata taghmel taghha r-rapport ta' l-espert legali billi wkoll inkorporat parti mill-istess rapport biex b'hekk illum din il-parti tar-rapport tifforma parti mis-sentenza (ara paragrafi 9(a) u 9(b) - fol 22 sa 24 tar-rapport), fejn jidher li saret distinzjoni fl-animus tal-konvenuti bejn dik il-parti ta' l-art li kienet milquta bil-konvenju nkorporat fil-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa tas-7 ta' Jannar, 1953, liema art hija tal-kejl ta' 162 ½ q.k. u li giet okkupata mill-konvenuti ghalkemm ma sarx il-kuntratt ta' trasferiment skond kif stipulat fil-konvenju, u dik il-parti ta' art, adjacenti ghall-art trasferita, li giet okkupata mill-istess konvenuti u li dwarha ma kien jinghad xejn fl-imsemmi kuntratt. Fir-rigward ta' l-art milquta bil-konvenju jidher li l-ewwel Qorti, bhal l-espert legali, sabet li ghalkemm kien hemm "mala fede" da parti tal-konvenuti seta' kien hemm "*xi elementi ta' estenwanti.*" Fir-rigward ta' l-art rimanenti gie dikjarat mill-ewwel Qorti li certament kien hemm il-mala fede minghajr estenwanti.

L-Artikolu 531 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi b'mod konciz u car f'hiex jikkonsisti bona u mala fede. Infatti s-subartikolu (1) ta' l-istess artikolu jghid hekk: "*Persuna li, ghar-ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta' bona fede."* Fil-waqt li s-subartikolu (2) ta' l-istess artikolu jghid li "*Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi*

ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa pussessur ta' mala fidi." Il-konvenuti kienu akkwistaw minghand l-awtur ta' l-atturi, bicca art ta' kejl determinat. Fl-istess okkazzjoni kienu ntrabtu li jakkwistaw, bl-istess titolu, bicca art ohra tal- kejl ta' 162 ½ q.k. Dan l-akkwist qatt ma immaterjalizza b'dana kollu l-konvenuti okkupaw u ghamlu uzu minn din l-art kif ukoll okkupaw u ghamlu uzu minn bicca art ohra adjacenti ta' proprjeta` ta' l-atturi, li lanqas biss ma kienet tifforma meritu ta' xi konvenju. Minn dan jidher li l-konvenuti dejjem kienu konsapevoli li l-art tal-kejl ta' 162 ½ q.k. li kienet tifforma l-meritu tal-konvenju inkorporat fil-kuntratt ta' l-akkwist, u li huma okkupaw abbusivament, kienet tappartjeni lill-atturi. Dan ma jistax jwassal ghall-konkluzzjoni ohra hlief li tali okkupazzjoni kienet in mala fede u ma jista' jkun hemm ebda attenwanti. Daqstant jista' jinghad a forziori ghall-okkupazzjoni ta' l-art adjacenti li l-istess konvenuti ma setghu qatt hasbu li hija taghhom. Din il-mala fede tirrizulta bl-aktar mod lampanti mill-fatt, kif rilevat mill-perit legali, li l-istess konvenuti gew interpellati mill-atturi fir-rigward ta' din l-okkupazzjoni llecita. Fic-cirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aggravju mhux gustifikat. Anzi a bazi ta' dak li ntqal hawn fuq sejra tipprovdi fuq l-ewwel talba a tenur ta' l-appell incidentali ta' l-atturi Josephine Borg et u dan a bazi tal-konsiderazzjonijiet hawn taht riportati.

Dwar il-hames aggravju tal-konvenuti appellanti.

Qed jigi sottomess li d-danni likwidati mill-ewwel Qorti huma eccessivi billi wkoll, qed jinghad, li l-partijiet kienu ftehmu fuq ammont izghar. Dwar dan l-aggravju ghandu jinghad li din il-Qorti qed tigi mitluba tissindika l-agir ta' l-ewwel Qorti f'dak li huwa komputazzjoni ta' danni. Pero` wara li ezaminat bir-reqqa r-ragunamenti u l-konkluzzjonijiet ta' l-tal-periti mahtura kif ukoll dawk ta' l-ewwel Qorti din il-Qorti ma ssib xejn li huwa oggezzjonabbli. Inoltre ghandu jinghad li l-fatt li l-offerta ta' hlas da parti tal-konvenuti kienet giet rifjutata jfisser li qatt ma ntlahaq ftehim kif qed jigi allegat. Dan l-aggravju qieghed, ghalhekk, jigi michud.

L-appell incidentali ta' Josephine Borg et.

L-appell incidentali ta' l-atturi Josephine Borg et huwa indirizzat principalment lejn l-akkoljiment, in parti, jew ahjar ic-cahda parzjali, ta' l-ewwel talba fic-citazzjoni attrici. Fit-tieni lok l-atturi appellanti hassew ruhhom aggravati bil-likwidazjoni tad-danni.

L-ewwel talba attrici hija intiza sabiex il-konvenuti jigu kkundannati, solidalment bejniethom, jiddemolixxu l-bini li huma erigew fir-raba riferit fic-citazzjoni. Fis-sentenza appellata l-ewwel qorti esprimiet ruhha hekk fir-rigward: "*tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti propio, tilqa' t-talbiet dedotti kontrihom b'dana pero` li kwantu ghall-ewwel talba minflok id-demolizzjoni mitluba tiffissa kumpens kif ser jinghad:……*"; il-Qorti imbaghad ghaddiet biex telenka l-ammonti likwidati in linea ta' danni oltre c-cens dovut fuq l-art okkupata illegalment.

L-appellanti fuq imsemmija iccitaw zewg brani tas-sentenza appellata fejn il-Qorti qalet:-
"*Lanqas ma jista' jinghad illi dawn (ghall-konvenuti proprio) agixxew in bona fede ghaliex meta huma taw bidu ghax-xoghol ta' kostruzzjoni u okkupaw ir-raba l-iehor, huma kienu jafu li dan ma kienx qieghed isir fuq hwejjighom imma fuq proprjeta` li kienet ta' l-atturi.*"

U ghal bran iehor sussegwenti:-
"*F'kaz ta' mala fede, min ikun bena b'dan il-mod ikun fil-periklu li jigi mgieghel iwaqqa' l-istess bini.*"

Dan premess l-atturi appellanti ghaddew biex ghamlu s-segwenti osservazzjoni:
"*Illi bir-rispett kollu l-esponenti ma jistghux imbaghad jifhmu illi kif l-ewwel Qorti tratta l-ewwel talba taghhom u cioe` dik illi tordna d-demolizzjoni tal-beneficati edilizzji a spejjez ta' l-istess konvenuti <u>bhala xi talba alternattiva ghal dik tal-kumpens.</u>*" (sottolinear tal-Qorti).

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

L-azzjoni attrici hija msejsa fuq il-provvedimenti ta' l-Artikolu 322 tal-Kap. 16 li jenuncja d-dritt ta' sid ta' haga li, salv fejn il-ligi tghid xort'ohra, jitlobha lura minghand kull pussessur. Infatti l-effett naturali ta' l-akkoljiment ta' l-ewwel talba attrici, u cioe` l-kundanna tal-konvenuti biex jiddemolixxu l-bini li huma ghamlu fil-proprjeta` ta' l-atturi, jkun li l-istess atturi jergaw jiehdu lura pussess ta' dik l-art gia hekk abbusivament okkupata minn terzi persuni. It-talbiet l-ohra fic-citazzjoni huma sekondarji u indirizzati lejn il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lil sid l-art ghall-okkupazzjoni illecita ta' dik l-art.

Bil-mod kif inhi redatta s-sentenza ta' l-ewwel Qorti jidher li ma gietx indirizzata r-restituzzjoni ta' l-art okkupata abbuzivament u donnu bil-hlas tal-kumpens likwidat – liema kumpens huwa biss dak ghall-okkupazzjoni – il-konvenuti ghandhom id-dritt li jibqghu jokkupaw l-imsemmija art minnhom abbuzivament okkupata a tenur ta' l-Artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Izda jigi rilevat li sabiex jkun hemm dikjarazzjoni ta' trasferiment ta' proprjeta` favur it-terz possessur, l-istess Artikolu jirrikjedi li:-

a) l-okkupazzjoni tkun saret in buona fede;

b) sid l-art ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni;

c) sid l-art jithallas il-valur tal-wicc li jkun okkupa u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret.

Kif gja` rajna aktar 'l fuq ma jistax jinghad li a tenur ta' l-Artikolu 531 il-konvenuti okkupaw l-art in kwistjoni in bona fede. Jirrizulta wkoll li meta kienu qed isiru l-kostruzzjonijiet abbuzivi l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali. Fl-ahharnett ma jidhirx li l-ewwel Qorti indirizzat il-kwistjoni tal-kumpens li ghandu jithallas lill-atturi bhala valur ta' l-art sabiex jista` jsir it-trasferiment. Infatti l-kumpens likwidat jidher li jkopri dawk id-danni li l-atturi sofrew bhala rizultat ta' l-"okkupazzjoni" abbuziva, inkluz ic-cens li l-atturi setghu rcevew tul iz-zmien kollu ta' l-okkupazzjoni u mhux il-prezz ta' l-art per se.

F'dawn ic-cirkostanzi l-ewwel aggravju ta' l-appell incidentali ta' l-atturi Josephine Borg et jidher gustifikat u

ghandu jigi akkolt billi l-konvenuti jigu kundannati li, a spejjez taghhom, jiddemolixxu l-bini minnhom kostruwit fuq l-art ta’ l-atturi sabiex b’hekk ihallu l-istess art libera favur l-atturi.

Illi dwar it-tieni aggravju u cioe` dak li jikkoncerna l-ammontar tad-danni din il-Qorti terga taghmel referenza ghal dak li ntqal *supra* fir-rigward tal-hames aggravju tal-konvenuti appellanti u tghid li ma ghandhiex x’izzid ma’ dak li ntqal hemm.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti filwaqt li tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom, tilqa’ l-appell incidentali ta’ l-atturi Josephine Borg, Josephine Desira, Carmen Micallef u Giovanna Schembri limitatament ghall-aggravju dwar id-demolizzjoni tal-bini kostruwit abbuzivament fuq l-art ta’ l-atturi u tichad l-istess appell incidentali in kwantu dan jirriferi ghal-likiwdazzjoni tad-danni. Konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu laqghet it-talbiet attrici u llikwidat d-danni dovuti lill-atturi, u tirrevokaha in kwantu cahdet dik il-parti ta’ l-ewwel talba attrici billi tilqa’ l-istess talba attrici u b’hekk tordna d-demolizzjoni tal-kostruzzjonijiet abbusivi fuq l-art ta’ l-atturi u dana a spejjez ta’ l-istess konvenuti, liema demolizzjoni ghandha ssir taht is-sorveljanza ta’ l-AIC Rene` Buttigieg li qed jinhatar appozitament b’din is-sentenza u liema perit jithallas mill-istess konvenuti.

Dwar l-ispejjez ta’ l-appell incidentali tordna li dawn jigu sopportati kwantu ghal nofs mill-atturi appellanti Josephine Borg et u kwantu ghar-rimanenti nofs mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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