MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 1555/1995/1

Maria Dolores sive Doris Debono

vs

Alfred u Doris konjugi Galea

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni presentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta’ Ottubru, 1995 l-attrici ppremettiet illi hija proprjetarja tal-art f’Wied il-Ghajn, fi triq il-Qrempuc, liema art tmiss u hija adjacenti ma’ proprjeta` tal-konvenuti fi Triq Gebel Hanxul, f’Wied il-Ghajn, kif jidher mill-pjanta annessa murija bl-ahmar u mmarkata Dok A; illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-art imsemmija adjacenti ghal ta’ l-attrici peress li kienu xtraw il-proprjeta` taghhom minn ghand terzi li taghhom kienet aventi kawza l-attrici stess u huta, u llum hija proprjetarja waheda tal-art imsemmija; illi l-konvenuti kienu talbu x-xiri tal-art li llum huma qed jokkupaw minghajr titolu, lill-attrici innifisha u ma ftehmux fuq il-prezz; illi l-attrici llum tinsab fil-process illi tbiegh il-proprjeta` taghha invaza mill-konvenuti, u meta giet biex tikkonkludi, sabet l-intopp mahluq mill-konvenuti u ma setghetx tittrasferixxi; illi dana qed jikkawza danni lill-attrici u taghhom qed izzom responsabbli lill-konvenuti; illi llum lill-attrici qed jirrizultala illi minkejja dawna t-trattativi l-konvenuti qabdu u dahlu fil-proprjeta` tal-attrici u approprjaw ruhom minn parti minnha billi ghamlu kostruzzjoni permanenti fuqha ad insaputa u minghajr il-permess ta’ l-attrici; illi l-konvenuti kienu gew interpellati sabiex inehhu kull kostruzzjoni li huma ghamlu fil-proprjeta` taghha kif fuq inghad u sabiex jirrintegraw kollox kif kien qabel, u l-konvenuti baqghu inadempjenti; premess dan kollu, l-attrici talbet li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-konvenuti nvadew il-proprjeta` taghha billi ghamlu fuqha kostruzzjoni permanenti, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi;
2. tikkundanna lill-konvenuti jnehhu kull kostruzzjoni li ghamlu fil-proprjeta` tal-attrici fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas tkun awtorizzata l-attrici taghmel l-istess xogholijiet hija a spejjes tal-konvenuti;
3. tiddikjara illi l-konvenuti kkawzaw danni lill-attrici u tillikwida l-istess;
4. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-istess danni lill-attrici.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta’ Mejju, 1995 u l-interessi skond il-ligi kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

B’nota pprezentata fis-7 ta’ Dicembru, 1995 il-konvneuti eccepew illi l-ewwel u t-tieni talba tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-art meritu tal-kontestazzjoni hi di proprjeta` taghhom li huma akkwistaw b’titolu oneruz mill-poter ta' Pirjo Marjatta Barclay, u dana kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi konsegwentement it-tielet u r-raba’ talb attrici huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt.

B’rikors ipprezentat fil-25 ta’ Mejju, 1999 (fol. 72) il-konvenuti eccepew ulterjorment preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta’ l-Artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tal-15 ta’ Dicembru, 2003 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi ddikjarat li l-konvenuti nvadew il-proprjeta` tal-attrici billi ghamlu fuqha kostruzzjoni permanenti; konsegwentement ikkundannat lill-konvenuti jnehhu kull kostruzzjoni li ghamlu fil-proprjeta` tal-attrici fi zmien xahar improrogabbli u fin-nuqqas tkun awtorizzata l-attrici taghmel l-istess xoghol hija a spejjes tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-Perit Albert Fenech li gie nominat ghal dan l-iskop. Fl-ahharnett cahdet ir-rimanenti talbiet billi ma gewx pruvati. Dwar l-ispejjes iddisponiet li kwantu ghal 4/5 jithallsu mill-konvenuti u 1/5 jithallsu mill-atturi [recte: attrici] u dana stante li l-ewwel talba kienet dik principali, u dan wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

“***Rapporti periti.***

“Illi l-ewwel perit nominat minn dina l-Qorti kkonkluda li mill-indagini li ghamel irrizultalu li l-kamra li bnew il-konvenuti kif murija fil-pjanta Dok AF1 a fol. 111 giet mibnija fuq l-art ta’ l-attrici, u li saret taf biha wara li ghadda zmien gmielu. Barra minn hekk il-kejl tal-gnien biss, minghajr il-kamra huma 107.31 metru kwadru cioe` 3.7% inqas mill-kejl approssimattiv indikat fil-kuntratt Dok ND3 jew Dok AG3, u jekk ma dan il-kejl tal-gnien jizdied dak tal-kamra, il-kejl globali tal-gnien u l-kamra f’daqqa hu ta’ 123.16 metru kwadru cioe` 10.5% aktar mill-kejl

approssimattiv indikat fil-kuntratt, mhux 2.8% aktar kif ikkalkolat mill-konvenuti.

"Il-konvenuti kkritikaw il-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku billi sostnew li l-perit mar oltre l-inkarigu lilu moghti mill-Qorti (ara rikors a fol. 258).

"Il-Perit Tekniku pprezenta nota (ara fol. 265) fejn qal li billi l-kawza kienet tirrigwarda l-estensjoni tal-gnien, u/jew plot, mibjugha lill-konvenuti, u din l-estensjoni kienet ikkontestata mill-partijiet, hu ma setghax jasal biex jindika l-estensjoni u jkejjel jekk mhux permezz tad-diversi dokumenti rilevanti, inkluzi sitt kuntratti, esibiti mill-partijiet stess.

"Il-konvenuti talbu n-nomina ta' Periti addizzjonali u dawn sabu li l-kamra ma kinitx mibnija fuq proprjeta` tal-konvenuti. Huma qalu wkoll li l-hajt bejn il-gnien u l-kamra huwa hajt divizorju u ghalhekk l-aperturi huma f'hajt divizorju.

"Huma qalu li ghalkemm hemm diskrepanza bejn l-ewwel perit u huma dwar il-kejl tal-gnien tal-konvenuti, l-periti jaqblu li hu anqas minn dak ta' 1,200 piedi kwadri (cirka) li akkwista Edward Wheeler b'cens perpetwu bil-kuntratt a fol. 179 et seq u l-pjanta Dok ND4 a fol. 189 tal-process. (ara para 12:6)

*"**Art ta' l-attrici***

"Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti qed jissottomettu li l-attrici ma rnexxiliex tipprova li l-art hija taghha.

"Dwar kif il-proprjeta` tal-konvenuti waslet ghandhom l-ewwel perit nominat minn dina l-Qorti elenka l-fatti kif kronologikament sehhew (ara fol-101 para 27 u x-xhieda ta' Nicholas Debono a fol. 18)

"Il-konvenuti kienu akkwistaw il-post tieghu (sic) minghand Barclay fit-12 ta' Jannar, 1978. Fil-kuntratt li bih Barclay kien xtara l-post kellu kondizzjoni li l-bieb kien qieghed

hemm b'tolleranza u kellu jinghalaq (fol.23). Fil-fatt dan kien inghalaq u l-konvenut kien prezenti (ara xhieda Nicholas Debono u dokumenti ezibiti minnu).

"Barclay kien akkwista minghand terzi dan il-post u dawn kien xtraw bil-kondizzjonijiet li bihom Wheeler kien akkwista bil-kuntratt tieghu ta-8 ta' Novembru, 1967. F'dak il-kuntratt l-estensjoni ta' l-art koncessa in enfitewsi giet indikata bhala konsistenti f'1,200 piedkwadru.

"Wheeler kien xtara minghand Nicholas Debono u hutu, fosthom l-attrici fil-1967. Il-provenjenza u t-titolu tal-bejjieha tohrog mill-att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Sciberras (ara fol. 186). Ara wkoll id-Dok DDX ezibit ma n-nota ta' l-attrici fejn hemm indikat sehem l-attrici ta' l-art mertu tal-kawza.

"Il-Perit ikkonkludew (sic) li l-kamra u l-kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti ma tinsabx fl-art tal-konvenuti imma go ta' l-attrici.

"Jirrizulta anke li l-konvneuti jhallsu c-cens lill-attrici tal-post u tal-gnien.

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-attrici ppruvat li l-art mertu tal-kawza hija proprjeta` taghha.

"Preskrizzjoni

"In subsidium il-konvenuti qed jeccepixxu wkoll (eccezzjoni ulterjuri) li l-bicca art fejn hemm il-kostruzzjoni in kwistjoni ilha okkupata minnhom b'titolu validu u in bona fede sa mit-12 ta' Jannar, 1978 cioe` meta nxtrat din il-proprjeta` mill-konvenuti u ghalhekk tapplika l-preskrizzjoni akkwizitiva ta' ghaxar (10) snin a termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16. Dan l-artikolu jipprovdi li jghid li kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta` jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' 10 snin jakkwista l-proprjeta` taghha. Din il-bona fidi trid tissussiti mhux biss fiz-zmien ta' l-akkwist imma trid tissokkkta ghaz-zmien kollu mehtieg (art. 2141). Skond l-artikolu 2107(1) il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd

b’pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li trid il-ligi.

“Il-konvenut qed jissottometti li hu kellu pussess ta’ l-art u l-kamra ta’ warajha minn meta xtara l-art fit-12 ta’ Jannar, 1978 u ghadhom fil-pussess tieghu sallum. Il-kawza saret fil-1995 hafna oltre l-ghaxar snin. Il-konvenut xehed li “Sa dakinhar li sar il-kuntratt, ma kelli ebda dubju li l-parti ta’ l-art fejn illum hemm il-kamra, ma kienitx tieghi, u lanqas ghandi dubji dwar hekk illum” (fol 137). Il-konvenut isostni li ghandu titolu tajjeb billi hu xtara permezz ta’ kuntratt pubbliku fis-sena 1978 u minn dak iz-zmien dejjem ikkunsidra dina l-art bhala tieghu.

“Illi jirrizulta mill-provi li l-attrici saret taf li l-konvenuti kienu invadew il-proprjeta` taghha meta hija giet biex tbiegh l-art lil Mario Spiteri u sabet li l-konvenuti kien (sic) dahlu f’bicca mill-art taghha. Meta saret taf b’hekk ipprezentat dina l-kawza.

“Kwantu ghat-titolu tajjeb li l-konvenuti qed jghidu li ghandhom jirrizulta li l-pretensjoni tal-konvenuti li l-art hija taghhom ma tregiex billi Wheeler qatt ma xtara dina l-art u ghalhekk dina qatt ma setghet kienet tal-konvenuti. Huma qatt ma kellhom titolu fuq dina l-art ghalhekk ma setghux jippreskrivu.

“Il-konvenuti jghidu li jippossjedu l-art in bona fede izda mill-provi dina l-bona fede ma tirrizultax. Anzi mill-provi jirrizulta li l-konvenuti kienu talbu lill-attrici biex jixtru dina l-istess art izda ma ftehmux. Meta l-konvenuti nonostante dana, ghamlu x-xoghol fl-art u ghalhekk ma jistghux jghidu li kienu in bona fede.

“Dan juri li l-konvenuti ma jistghux jghidu li ma kellhom l-ebda dubju li l-art ma kientix taghhom, u dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi li fil-kaz in ezami ma kienx hemm pussess inekwivoku; konsegwentement il-preskrizzjoni akkwizitiva taht l-artikolu 2140 tal-Kap 16 ma tapplikax.”

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b’rikors ipprezentata fil-5 ta’ Jannar, 2004 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata u dana billi tirrevokaha in kwantu laqghet l-ewwel zewg (2) talbiet tal-attrici appellata u minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u tichad l-istess zewg talbiet, u tikkonferma l-istess sentenza appellata in kwantu cahdet ir-rimanenti talbiet, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

B’risposta pprezentata fit-30 ta’ Jannar, 2004 l-attrici appellata talbet li fl-ewwel lok din il-Qorti ghandha tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-15 ta’ Dicembru, 2003 tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, dwar il-mertu tal-kawza fejn laqghet l-ewwel u t-tieni talba attrici appellata u fit-tieni lok in vista tal-appell incidentali minnha propost u ghar-ragunijiet hemm moghtija, li tvarja s-sentenza dwar it-tielet u ir-raba’ talba attrici, fir-rigward tad-danni sofferti, u waqt li tilqa’ l-istess talbiet, tillikwida d-danni boni viri (*recte*: arbitrio boni viri), tikkundanna lill-konvenuti appellanti ihallsu l-istess danni hekk likwidati; kif ukoll tvarja il-kap tal-ispejjes tal-istess sentenza, billi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjes kollha tal-kawza kemm dawk ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' dana l-appell.

L-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti huma bazikament tnejn u cioe` dak li jikkoncerna l-prova li trid tingieb minn min ikun qed jesperixxi l-azzjoni rei vendicatoria, billi, skond l-appellanti l-ewwel qorti ma kienitx gustifikata li tilqa’ l-ewwel zewg talbiet in kwantu ma tresqet ebda prova konkluziva minn naha tal-attrici biex turi li l-art rivendikata hija effettivament taghha. Fit-tieni lok il-konvenuti qed jilmentaw li fi kwalunkwe kaz l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni akkwizittiva kellha tigi akkolta billi mill-provi jidher li l-istess konvenuti appellanti kellhom pussess pacifiku, ghall-prejodu ta’ ghaxar snin, in bona fede u in forza ta’ titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`.

Fl-appell incidentali tal-attrici l-aggravji huma indirizzati lejn ic-cahda tat-tielet u raba’ talbiet in kwantu qed jigi

rilevat li, ghalkemm id-danni ma gewx kwantifikati, kien hemm materjal bizzejjed biex l-ewwel qorti tillikwida ammont arbitrio boni viri. Fit-tieni lok qed jigi rilevat li ma kienx gust li fis-sentenza l-ewwel qorti akkollat parti mill-ispejjes lill-attrici meta l-perizji taw ragun lit-tezi tal-attrici.

Ikkunsidrat:

Jinghad qabel xejn li ghalkemm il-konvenuti resqu zewg aggravji jkun bizzejjed li jigi akkolt wiehed minnhom biex l-azzjoni attrici ma tkunx tista' tirnexxi u b'hekk is-sentenza appellata tigi revokata u dana billi kull aggravju minnhom imressaq jolqot direttament il-meritu tat-talbiet.

Issa, kif sewwa osservaw il-konvenuti fir-rikors ta' l-appell taghhom, f'azzjoni rei vendicatoria jispetta lil min jallega li l-art tieghu giet okkupata li jipprova, bla ebda dubbju ta' xejn, li l-art in kwistjoni hija tieghu. Fin-nuqqas ta' din il-prova l-konvenut ma ghandu ghalfejn jaghmel xejn u l-azzjoni ma tkunx tista' tirnexxi. Dan il-principju jinsab enuncjat ripetutament sew fil-gurisprudenza nostrana kemm f'dik estera u l-awturi huma konkordi f'dan ir-rigward. Dan ghaliex l-azzjoni hekk proposta ghandha bhala bazi d-dritt ta' proprjeta` da parti ta' l-atturi ta' l-art li jkunu qed jitolbu li terga tinghata lilhom in kwantu tkun giet mehuda minghajr ebda dritt mit-terz konvenut. Ghalhekk f'azzjoni simili ma huwiex kompitu tal-qorti li tara jekk dik l-art hekk abbuzivament okkupata tappartjenix jew le lill-konvenut billi l-bazi ta' l-azzjoni mhux it-titolu tal-istess konvenut izda d-dritt ta' proprjeta` tal-attur.

F'dan is-sens din il-Qorti tirraviza nuqqas serju kemm fis-sentenza appellata kif ukoll fil-process kollu kemm hu. Infatti minn qari tal-atti tal-kawza jidher car li ma hemm ebda prova konkreta li turi b'mod car li dik il-parti ta' art okkupata mill-konvenuti fit-tarf tal-gnien taghhom u li llum hija indikata bhala "tool shed", hija effettivament ta' proprjeta` ta' l-attrici. Tant hu hekk li l-istess hatra tal-perit arkitett ma kinitx intiza biex tistabilixxi dan il-fatt u cioe` jekk l-art okkupata mit-"tool shed" hija proprjeta` tal-attrici, izda li skop ewlieni tal-perit mahtur kien biex jindika l-estensjoni tal-gnien (tal-konvenuti) u l-plot mibjugha lill-

konvenuti u jkejjilha. Fil-verita` forsi l-intenzjoni ta' l-ewwel qorti kienet li gia la darba jigi stabbilit kemm art akkwistaw il-konvenuti, bi process ta' eliminazzjoni (kif fil fatt gara) seta' jigi determinat jekk it-"tool shed" bl-art li kienet qed tokkupa, kinitx parti mill-art akkwistata mill-istess konvenuti. Dan pero` jammonta ghal spostament tal-process li jrid isir f'kawza reivindikatoria billi li kellha tistabilixxi l-ewwel qorti kien semplicement jekk l-art sottostanti t-"tool shed" kinitx verament ta' l-attrici u f'kaz affermattiv tinvestiga l-validita` u l-effetti tal-eccezzjoni addizzjonali sollevata mill-konvenuti billi tistabilixxi jekk verament dawn jistghux jirreklamaw xi dritt ta' proprjeta` minhabba l-effetti tal-preskrizzjoni akkwizittiva minnhom eccepita.

Minn ezami tar-rapporti dettaljati sew ta' l-ewwel perit kif ukoll tal-periti addizzjonali, jidher li dawn hadu in konsiderazzjoni x'akkwistaw il-konvenuti jew l-awturi taghhom u wara li kejlu l-art effettivament okkupata mill-konvenuti, li rrizulta kienet marginalment akbar minn dik trasferita billi kienet teccedi l-5% normalment permess meta jsir trasferiment ta' art "cirka", waslu ghall-konkluzzjoni li t-"tool shed" tinsab mibnija "mhux fl-art tal-konvenuti". Din il-Qorti pero` tosserva li skond in-Nutar Joseph Sciberras li ppubblika l-att ta' divizjoni bejn l-eredi tal-konjugi Francesco u Maria Debono fit-12 ta' Dicembru, 1978, li fosthom hemm l-istess attrici, liema kuntratt gie pubblikat wara li l-istess ahwa eredi Debono kienu ittrasferew diversi plots lil Malta Properties Limited, l-attrici odjerna giet assenjata "*il-porzjoni diviza ta' art formanti parti mit-territorju ta Gebel Ghajn Xhul tal-kejl ta' circa* <u>*sittax il-metru kwadru*</u> *(16m2) cirka, tmiss mill-majjistral ma triq gdida progettata bla isem li tizbokka fi Triq Gebel Ghajn Xhul, mil-lvant ma beni tas-Sur Robertson u min-nofsinhar ma beni tas-Sur Barclays.*"

Dan l-estratt, li jinsab a fol 26 bhala Dok 1c, u li gie pprezentat mill-istess attrici permezz ta' nota datata 13 ta' Marzu, 1996, din il-Qorti tifhem, ghandu li skop li juri t-titolu ta' proprjeta` tal-attrici tal-art kollha rimanenti fuq ix-xellug tat-teritorju trasferit lil Malta Properties Limited u li allegatament giet invaza, in parti, mill-konvenuti u liema

art kienet tifforma meritu tat-trattativi ta’ bejgh lill-terzi – liema trattativi sfrattaw kif tallega l-istess attrici. Biss fil-parti konkluzziva tar-rapport tal-Periti Addizzjonali u cioe` dik enumerata 13.0 (iv) jinghad espressament hekk mill-istess periti: “*Ghall kull buon fini, l-esponenti jissottomettu illi l-kejl ta’ “circa sittax il-metru kwadru (16m2) circa”, fic-certifikat Dok. NDIC a fol. 26 tal-process ma jaqbilx* ghal hafna *(enfazi ta’ din il-Qorti), la mal-kejl tal-art rimanenti fuq il-post, u wisq anqas mal-kejl komplessiv tal-art rimanenti u l-kamra in kwistjoni.*” Infatti minn ezami tad-‘Drawings 3604’ li jifformaw parti mill-istess rapport, jidher car li din il-bicca art li tinsab adjacenti ghall-plot numru 1 (gia ta’ Robertson) hija tal-kejl ta’ 50.445 metri kwadri mkejla minghajr it-“tool shed” ossia kamra okkupata mill-konvenuti, u jekk tizdied l-arja tal-istess kamra din l-art ghandha kejl komplessiv ta’ 66.053 metri kwadri.

Minn dan jidher li l-attrici, li, bid-divizjoni fuq imsemmija giet assenjata biss art tal-kejl ta’ 16 il-metru kwadru, ma tistax tivvanta xi dritt fuq art ferm akbar, izjed u izjed ma tistax tippretendi xi dritt fuq il-kamra in kwistjoni billi t-titolu taghha ma jirrizultax.

In vista tal-premess l-appell tal-konvenuti ser jigi akkolt u, gia la darba l-azzjoni attrici ser tigi michuda fuq il-bazi ta’ nuqqas ta’ prova ta’ titolu, din il-Qorti ma tara ebda raguni l-ghala ghandha tezamina l-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi akkolt u konsegwentement is-sentenza appellata qed tigi konfermata fejn din cahdet it-tielet u r-raba’ talbiet u revokata ghal bqija u tordna li l-ispejjes kollha tal-kawza, kemm dawk tal-prim istanza u ta’ dan l-appell, jigu sopportati mill-attrici.

< Sentenza Finali >

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