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-1 ta' Lulju, 2005

Appell Civili Numru. 612/1990/1

Paul Bellizzi

v.

Alfred Bartolo

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi huwa sid tal-*plot* 192 *Orchidea* il-Wilga tal-Vecc limiti ta' San

Pawl il-Bahar, u l-konvenut sid tal-*plot* 178, fl-istess inhawi li tmiss fuq wara mal-*plot* tal-attur; illi l-konvenut bena b'mod li invada il-proprjetà tal-attur b'fond ta' tlieta punt wiehed tmienja (3.18) metri jew *area* ta' tlieta u ghoxrin punt disgha tmienja (23.98) metri kwadri, kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-Perit Anton Valentino (Dok A); illi l-konvenut ammetta dina l-invazjoni meta l-attur oggezzjona; talab ghaliex dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara illi l-konvenut invada minghajr dritt il-proprjetà tal-attur kif fuq indikat; (2) konsegwentement tordna d-demolizzjoni ta' kull fabbrikat mibni mill-konvenut fuq l-art okkupata proprjetà tal-attur; (3) tiddikjara ghalhekk lill-konvenut responsabbli ghad-dannu kagonat minn tali okkupazzjoni; (4) tillikwida tali danni; (5) tordna l-konvenut ihallas lill-attur id-danni hekk likwidati; bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Ottubru, 1989 kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici kif dedotti fl-att tac-citazzjoni huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur ghar-ragunijiet li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tas-sitta (6) ta' Gunju, 2002 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:
"… tiddisponi kemm mit-talbiet ta' l-attur kif ukoll mill-eccezzjoni tal-konvenut, billi, wara illi tghid illi l-konvenut bena fuq art ta' l-attur izda kiseb il-proprjetà ta' dik l-art bis-sahha ta' l-accessjoni u ghalhekk ghandu jhallas kumpens kif irid l-art. 571 tal-Kodici Civili, tillikwida l-kumpens fis-somma ta' seba' mitt lira (Lm700) u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta'

seba' mitt lira flimkien ma' l-imghax minn dak in-nhar tal-prezentata tac-citazzjoni.

"Billi t-titolu ta' accessjoni huwa titolu originali, mhux derivattiv, ma hu mehtieg ebda att ta' trasferiment ta' proprjetà u hija bizzejjed id-dikjarazzjoni maghmula f'din is-sentenza.

"Billi dan l-episodju nqala' ghax il-konvenut, bla ma kellu jedd, bena fuq art ta' haddiehor, l-ispejjez gudizzjarji kollha ghandu jhallashom il-konvenut";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Il-konvenut ressaq l-eccezzjoni illi t-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda billi 'huma infondati fil-fatt u fid-dritt'. Fid-dikjarazzjoni mahlufa minnu l-konvenut kompla fisser illi hu beda jibni l-*plot* tieghu qabel l-attur. Meta x-xoghol tal-bini kien ghadu bil-bidu, l-attur kien qallu illi kien dahal xi ghaxar piedi fuq l-art tieghu izda xorta seta' jkompli bil-bini basta jhallsu kumpens bi flus. Il-partijiet ftehmu wkoll fuq kumpens ta' seba' mitt lira (Lm700) izda l-pendenza baqghet ma gietx finalizzata ghax l-attur ma riedx illi jidher fuq l-att notarili illi jkun mehtieg. Il-qorti ghalhekk ghandha timxi kif irid l-art. 571 tal-Kodici Civili.

"Ma hux kontestat illi l-konvenut tassew dahal fuq l-art ta' l-attur; lanqas ma hu kontestat illi l-partijiet ftiehmu fuq kumpens ta' seba' mitt lira (Lm700). Madanakollu, il-hlas baqa' ma sarx.

"Il-konvenut issa qieghed ighid illi hu kiseb il-proprjetà ta' l-art ta' l-attur li bena fuqha bis-sahha ta' l-art. 571 tal-Kodici Civili:

571. Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gâr ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret.

“Fil-fehma tal-qorti ma jistax jinghad illi meta beda jibni fuq l-art ta’ l-attur il-konvenut kien *in bona fide*, ghax kemm il-bennej kif ukoll il-perit imqabbda minnu kienu jafu illi l-*plot* tal-konvenut kif immarkat kien itwal minn kemm kien muri fuq il-pjanta. Madankollu, billi, wara illi sar jaf illi l-konvenut dahal fuq l-art tieghu, l-attur hallieh ikompli jibni u ma ghamilx oppozizzjoni, ma jkunx xieraq illi issa l-attur igieghel lill-konvenut iwaqqa’ dak li bena.

“Ghalhekk il-qorti tghid illi l-konvenut kiseb il-proprjetà ta’ l-art ta’ l-attur li bena fuqha b’titolu ta’ accessjoni, bis-sahha ta’ l-art. 571 tal-Kodici Civili, u fadal biss illi jigi likwidat il-kumpens illi ghandu jhallas.

“Il-perit tekniku mqabbad mill-qorti irrelata illi l-art okkupata mill-konvenut kienet tiswa erba’ mitt lira (Lm400). Billi, izda, il-kumpens ma ghandux ikun biss ghall-valur tal-wicc ta’ l-art izda wkoll ghall-hsara li tkun saret lill-attur, u l-attur sofra hsara ghax il-bini tieghu, minhabba f’dak li hadlu l-konvenut, gie izghar milli kellu jkun, fil-fehma tal-qorti jkun aktar xieraq illi l-kumpens ikun ta’ seba’ mitt lira (Lm700), kif, wara kollox, kienu ftiehmu l-partijiet stess.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-attur illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab:
“… lil dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka s-sentenza appellate [*sic*] u tordna lill-appellant jiddemolixxi l-istrutturi li bena illegalment fuq l-art proprjetà tal-esponenti kif indikata fl-atti processwali, filwaqt li tikkundanna lill-istess appellat ihallas lill-esponenti d-danni minnu nkorsi bhala konsegwenza tal-agir abb[u]ziv tieghu”;

Rat ir-risposta ta’ l-appell tal-konvenut illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi ghandha tigi konfermata s-sentenza appellata bl-ispejjez ta’ l-appell kontra l-attur appellanti;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju principali ta' l-attur kontra s-sentenza appellata, fi kliem ir-rikors ta' appell, huwa s-segwenti:
"… l-ewwel Onorabbli Qorti kellha tordna d-demolizzjoni tal-bini li l-konvenut edifika *in mala fede* fuq l-art proprjetà tal-istess esponenti, u mhux tiddikjara li l-konvenut kien akkwista dina l-art bis-sahha tal-accessjoni a termini tal-artikolun [*sic*] 571 tal-Kodici Civili";

Illi kontra s-sentenza appellata l-attur ressaq ukoll is-segwenti aggravji sussidjarji:
1. fi kliem ir-rikors ta' appell:
"… l-artikolu 571 jipprovdi illi '*l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha* <u>*jistghu*</u> *jigu dikjarati ta' proprjetà ta' min bena*', u ghalhekk ma hijiex konsegwenza essenzjali. L-appellant jemmen li fic-cirkustanzi tal-kaz, fejn l-appellat qarraq bl-esponenti meta ftiehem mieghu dwar il-prezz tal-art izda wara naqas illi jersaq ghall-att ta' bejgh, u lanqas ma hallsu l-prezz pat[t]wit, huwa ghandu xorta wahda jigi kkundannat jiddemolixxi l-bini li edifika f'mod daqstant arbitrarju";

2. Illi, ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell:
"… l-kumpens u d-danni akkordati mill-Qorti huma inakkurati [*sic*]. Fil-fatt l-esponenti jemmen li l-appellat kellu jigi kkundannat ihallsu l-valur tal-art kif stmata fl-ewwel rapport tal-Perit David Pace, fejn qal li l-valur odjern tal-art huwa Lm3,000, u dana peress li dana huwa l-kumpens gust u xieraq li ghandu jircievi f'tali cirkustanzi";

Ikkunsidrat:

Illi, minn ezami ta' dik il-parti tar-rikors ta' appell illi fiha l-appellant ghamel sottomissjonijiet sabiex isostni l-aggravju principali tieghu, jirrizulta illi, in succint, dak illi qed jissottometti l-appellant huwa:

(i) illi l-artikolu 571 tal-Kodici Civili mhux applikabbli ghall-kaz in ezami ghaliex il-konvenut ikkostruwixxa b' *mala fede*;

(ii) illi, fi kliem ir-rikors ta' appell (l-ahhar paragrafu a fol. 164):
"L-esponenti jenfasizza li huwa qatt ma rrinunzja ghall-oppozizzjoni tieghu ghall-kostruzzjoni li kienet qieghdha tigi mwettqa mill-konvenut. Huwa kien dispost li jirrinunzja ghal dina l-oppozizzjoni jekk il-konvenut kien ser ihallsu l-valur tal-art okkupata minnu";

Dina l-Qorti hija konxja illi, apparti dawk illi ghadhom kemm gew elenkati, fir-rikors ta' appell l-appellant ghamel sottomissjonijiet ohra dwar l-aggravju principali tieghu. Wahda minn dawn l-ahhar imsemmija sottomissjonijiet tirrigwardaw l-fatt illi - qabel ma giet intavolata l-kawza - ma giex attwat il-ftehim milhuq bejn il-kontendenti dwar il-hlas da parti tal-konvenut lill-attur ta' kumpens ghall-okkupazzjoni ta' l-art in kwistjoni u min mill-kontendenti kien responsabbli ghal dan il-fatt. Din is-sottomissjoni ma ghandha ebda rilevanza ghall-kwistjoni jekk l-ewwel Qorti kellhiex tapplika l-artikolu 571 tal-Kodici Civili. Tali sottomissjoni setghet tkun rilevanti biss ghall-finijiet tal-kap ta' l-ispejjes tal-kawza. Pero`, la darba l-ewwel Qorti ordnat illi l-ispejjes ta' l-ewwel istanza ihallashom kollha l-konvenut, anqas taht dan l-aspett ma hemm lok illi tigi konsidrata l-istess sottomissjoni;

Anqas ma ghandha rilevanza ghall-finijiet ta' l-applikazzjoni *o meno* ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili is-sottomissjoni l-ohra ta' l-appellant illi l-ftehim imsemmi fil-paragrafu ta' qabel dan ma giex "ridott ghall-kitba";

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghas-sottomissjoni (i), huwa utili illi qabel xejn jigi precizat illi l-parti rilevanti ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili ma ssemmiex *mala fede* izda tiddisponi hekk: "Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini …". Forsi huwa ghalhekk illi f' pagina tlieta (3) tas-sentenza appellata jinghad: "Fil-fehma tal-qorti ma jistax jinghad illi meta beda jibni fuq l-art ta' l-attur il-konvenut kien *in bona fide*";

Dan precizat, dwar jekk il-konvenut okkupax l-art in kwistjoni ta’ l-attur b’bona fidi, dina l-Qorti hija ta’ fehma differenti minn dik espressa mill-ewwel Qorti fis-silta appena citata mis-sentenza appellata. Il-fehma ta’ dina l-Qorti hija illi tali okkupazzjoni da parti tal-konvenut saret b’bona fidi ghaliex il-provi prodotti jtendu illi juru illi meta l-konvenut gie biex jibni fuq l-art tieghu - illi kien akkwista minghand il-Gvern - huwa halla f’idejn il-perit illi inkariga, l-Onorevoli Vincent Galea. Waqt illi dan il-perit kien qed jixhed fl-udjenza tas-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Mejju, 1991 huwa qal hekk (fol. 32):
“Il-konvenut beda jibni fuq l-art li kien jidher li akkwista skond il-marki tas-*surveyor* tal-Gvern li kien hemm fuq il-post u li ghadhom jezistu” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Inoltre, waqt l-istess depozizzjoni l-perit ikkonferma l-veracità ta’ l-ahhar zewg paragrafi tas-segwenti silta mid-depozizzjoni ta’ Mario Vella, il-bennej inkarigat mill-konvenut (fol. 24-5):
“Tlett xhur qabel bdejt nibni mort fuq l-ghant [*recte*: l-art] li indikali l-konvenut u fuqha sibt il-marki tas-*surveyor* bin-numru tal-*plots*. Imbaghad iltqajt mal-Perit Censu Galea li qalli biex inzomm mal-marki li kien hemm fuq wara tal-*plots*.
Jien lill-Perit Galea ghidtlu li kien jidher li bhala fond il-*plot* kienet itwal minn kif kienet tidher fuq il-pjanti tieghu.
Il-Perit qalli biex jien inzomm mal-marki tal-qsim tal-*plots* li kien hemm, u jien hekk ghamilt” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Tajjeb illi jinghad, però, illi anke jekk, ghall-grazzja ta’ l-argument hija korretta l-fehma ta’ l-ewwel Qorti illi l-konvenut ma okkupax l-art in kwistjoni b’bona fidi, hija valida s-segwenti osservazzjoni ta’ l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata:
“Madanakollu, billi, wara illi sar jaf illi l-konvenut dahal fuq l-art tieghu, l-attur hallieh ikompli jibni u ma ghamilx oppozizzjoni, ma jkunx xieraq illi issa l-attur igieghel lill-konvenut iwaqqa’ dak li bena”;

Kwantu ghas-sottomissjoni (ii), l-appellant ma jistax jittiehed bis-serjetà meta jasserixxi “li huwa qatt ma

rrinunzja ghall-oppozizzjoni tieghu ghall-kostruzzjoni li kienet qieghdha tigi mwettqa mill-konvenut", u dana in vista tas-segwenti silta mid-depozizzjoni ta' l-istess appellant quddiem l-ewwel Qorti fl-udjenza tat-tnejn (2) ta' Marzu, 1992 (fol. 47):
"Huwa veru li jien … lill-konvenut … ghidtlu '<u>Mur kompli</u> w imbghad nirrangaw' …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel (1) aggravju sussidjarju ta' l-appellant huwa fis-sens illi la darba l-artikolu 571 tal-Kodici Civili jiddisponi illi, jekk jikkonkorru l-elementi fih elenkati, "… l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu [u mhux ghandhom] jigu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena …", fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, l-istess artikolu 571 ma kellux jigi applikat;

Dina l-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju ghaliex ma hemmx dubbju illi mid-dicitura adoperata fl-imsemmi artikolu 571 jirrizulta illi l-legislatur halla <u>fid-diskrezzjoni tal-gudikant</u> jekk, meta jikkonkorru l-elementi imsemmija fl-istess artikolu, jigix dikjarat illi "l-art li tigi … okkupata u l-bini li jsir fuqha" saru "ta' proprjetà ta' min bena". Dina l-Qorti taqbel mal-mod kif din id-diskrezzjoni giet ezercitata mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Wara kollox, ic-cirkostanzi illi jsemmi l-appellant f'dan l-aggravju illi - skond l-istess appellant - jimmilitaw kontra l-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili huma dawk illi huwa jsemmi f'wahda mis-sottomissjonijiet dwar l-aggravju principali tieghu illi dina l-Qorti già ikkonsidrat bhala rrilevanti ghall-finijiet ta' l-applikazzjoni ta' l-istess artikolu 571. Dawn ic-cirkostanzi, fi kliem ir-rikors ta' appell huma:
"… l-appellat qarraq bl-esponenti meta ftiehem mieghu dwar il-prezz tal-art izda wara naqas mill-jersaq ghall-att ta' bejgh, u lanqas ma hallsu l-prezz pat[t]wit …";

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni (2) aggravju sussidjarju ta' l-appellant - kif tifhmu dina l-Qorti - huwa fis-sens illi l-kumpens kif stabbilit mill-

ewwel Qorti mhux gust ghaliex huwa bazat fuq il-valur ta' l-art in kwistjoni meta giet okkupata mill-konvenut meta kellu jigi bazat fuq il-valur ta' l-istess art fiz-zmien ta' meta giet pronunzjata s-sentenza appellata. Dan l-aggravju mhux fondat ghaliex dina l-Qorti taqbel ma' dak illi affermat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-segwenti silta mis-sentenza taghha tas-sittax (16) ta' Jannar, 2003 fil-kawza fl-ismijiet *Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe*:
"Din il-Qorti … ma taqbilx li l-kumpens ghall-okkupazzjoni ta' art ta' haddiehor ghandu jkun bazat fuq stima mahruga fi zmien, bejn wiehed u iehor, ta' meta tkun se tinghata s-sentenza. L-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili, jigi ifisser li l-art okkupata issir ta' min okkupaha dakinhar li fil-fatt saret il-kostruzzjoni, u la t-tehid tal-proprietà sar dak iz-zmien, il-prezz li ghandu jithallas huwa l-valur tal-art <u>dak iz-zmien</u>";

L-istess gie affermat fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili ta' l-ghaxra (10) ta' Novembru, 1999 fil-kawza fl-ismijiet *Albert Mizzi et noe vs Carmen Spiteri et*;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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