MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1679/1992/1

Alex, Anthony u Carmel ahwa Spiteri

vs

Joseph Sciberras u Anthony Sciberras ghan-nom u *in rapprezentanza* tas-Socjeta' S & L Import Export Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fl-14 ta' Dicembru, 1992, li *in forza* taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma ko-proprjetarji tal-art maghrufa bhala *"Tal-Karmnu"* f'Carmel Street, Luqa, kantuniera ma' Triq Patri Damian Taliana lilhom pervenuta mill-eredita' ta' missierhom;

Il-konvenuti *nomine* huma proprjetarji ta’ porzjoni ta’ art diviza attigwa ma’ dik tal-atturi b’faccata fuq Carmel Street, li huma xtraw fl-24 ta’ Ottubru, 1991 b’kuntratt *in atti* Nutar Dottor Carmel Mangion;

Il-konvenuti *nomine* zviluppaw l-art taghhom u fil-kors tax-xoghlijiet invadew parti mill-art tal-atturi;

L-atturi talbu l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni fit-28 ta’ Ottubru, 1992, izda din il-Qorti kienet hemm cahdet it-talba *in kwantu ‘prima facie’* t-talba ta’ l-atturi ma gietx sufficjentement ippruvata, u dan minghajr ma tqabbad perit tekniku ghall-accertament opportun;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-istess konvenuti *nomine* invadew *in parte* l-art tal-atturi f’Carmel Street, Luqa, fil-kors tal-kostruzjoni ta’ mahzen minnhom intraprez jew zviluppat fuq inkarigu taghhom;

2) tordna d-demolizjoni u t-tnehhija tal-kostruzjonijiet li huma ghamlu fuq l-art tal-atturi, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lill-istess konvenuti *nomine*;

3) li f’kaz li dan ma jsirx, li l-atturi jigu awtorizzati jiddemolixxu huma stess, *a spejjez* tal-konvenuti *nomine* u taht id-direzzjoni ta’ perit nominand, l-istess kostruzjonijiet;

4) u li l-konvenuti *nomine* jigu dikjarati responsabbli lejn l-atturi ghad-danni kollha minnhom sofferti bl-okkupazjoni tal-istess art mill-konvenuti *nomine*, likwidabbli b’opra ta’ perit, u li jigu kkundannati versu l-atturi ghall-hlas tal-istess danni hekk likwidati.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-applikazzjoni ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizjoni tat-28 ta’ Ottubru, 1992 kontra l-konvenuti *nomine* ngunti minn issa ghas-subizjoni.

Rat in-noti tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma ecepew illi:

1. It-talbiet ta’ l-atturi huma nsostenibbli ghaliex ix-xoghol ta’ bini riferit minnhom sar kollu kemm hu fuq art illi giet akkwistata mill-eccipjenti *nomine* fl-24 ta’ Ottubru, 1991 permezz ta’ kuntratt *in atti* n-Nutar Dottor Carmelo Mangion.

2. Minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, mhux minnu li l-atturi kienu rrikjamaw l-attenzjoni ta’ l-eccipjenti *nomine* ghall-fatti vantati fic-citazzjoni odjerna. Jekk biss ghall-grazzja ta’ l-argument l-istess fatti vantati huma fondati, t-talbiet fic-citazzjoni rigwardanti t-tnehhija tal-bini *in meritu* huma nsostenibbli.

3. B’riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ April, 1993, li *in forza* tieghu gie nominat bhala perit tekniku, l-AIC David Pace, sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fis-27 ta’ Settembru, 2001, u minnu mahluf fl-udjenza tal-11 ta’ Marzu, 2002;

Rat in-nota tal-konvenuti tal-20 ta’ Marzu, 2002, li *in forza* taghha talab l-hatra ta’ periti addizzjonali;

Rat li l-konvenuti ma baqghux jinsistu fuq din it-talba;

Rat it-talba li ressqu z-zewg partijiet biex il-perit tekniku jixhed *in eskussjoni*;

Rat id-domandi li l-konvenuti ressqu fil-5 ta' Gunju, 2002, ghal-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat id-domandi imressqa mill-atturi fis-16 ta' Gunju, 2002, ukoll ghal-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat ir-risposti li ressaq il-perit tekniku fit-23 ta' Marzu, 2004, u dan bi twegiba ghad-domandi tal-atturi u tal-konvenuti, liema risposti gew ikkonfermati minnu bil-gurament fl-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2004;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-11 ta' Gunju, 2004, fejn il-perit tekniku gie mitlub jindika kemm kien il-valur tal-art allegatament okkupata mis-socjeta' konvenuta minghajr titolu fis-sena li allegatament saret l-okkupazzjoni, u *cioe'*, fl-1987 jew fl-1992;

Rat il-valuri issugeriti mill-perit tekniku;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta mill-provi li l-atturi huma ko-proprjetarji ta' bicca art maghrufa bhala *"Tal-Karmnu"* f'Carmel Street, Luqa, kantuniera ma' triq Patri Damjan Taliana, li huma wirtu minghand missierhom, Andrea Spiteri. Din il-proprjeta', fil-fatt, ilha zmien twil f'idejn il-familja Spiteri, tant li l-bini li kien hemm fuq is-sit kien gie mgarraf fl-ahhar gwerra dinjija, u ta' Spiteri kienu gew wkoll offruti hlas mill-*War Damage Commission* bhala kumpens. Dan il-hlas kien gie rifjutat, peress li s-Sur Spiteri ried jizvillupa l-art b'mod differenti milli kif kien il-bini li ggarraf, izda ghal-zmien twil id-Dipartiment tal-Avvjazzjoni Civili kien jopponi kull zvillup fl-inhawi minhabba l-prossimita' tal-proprjeta' fejn l-ajruport.

Jirrizulta li l-ewwel applikazzjoni ghall-izvillup *da parti* tal-familja Spiteri saret fl-1977, izda kien biss f'Dicembru tal-1985, li d-Dipartiment tal-Avvjazzjoni Civili hareg il-*clearance* tieghu. *Nonostante* dan, il-permess baqa' ma haregx u l-familja Spiteri, *da parti* taghha, ma baqghetx tinsisti ghal-hrug tal-permess. Fl-1987, il-familja Spiteri regghet qajmet il-kaz, u giet infurmata illi l-permess kellu jinhareg *una volta* li tigi approvata emenda fl-iskema tal-lokal. Skond il-perit Lawrence Mintoff, li kien inkarigat mill-familja Spiteri biex jiehu hsieb l-izvillup, fl-istess sena innutaw, waqt zjara fuq is-sit, li kien qed isir bini mill-girien b'tali mod, li kien qed jisporgi fuq il-proprjeta' taghha. Is-Sinjuri Spiteri kellmu lil-perit, li, fl-20 ta' Novembru, 1987, kiteb ittra lill-P.A.P.B. f'dan is-sens. Jidher li, peress li l-iskema tal-lokal kienet inbidlet, b'mod li t-triq il-gdida kienet ser tinkorpora l-parti l-kbira mill-art tal-atturi (bir-rizultat li l-art ma setghetx tinbena), l-atturi tilfu interess fil-materja, ghax kien biss 5 snin wara, f'Ottubru tal-1992, li l-atturi talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex jippruvaw iwaqfu lis-socjeta' konvenuta milli tkompli tizvillupa s-sit adjacenti; dan il-mandat kien gie michud. Fl-14 ta' Dicembru, 1992, l-atturi fethu din il-kawza fejn qed jitolbu li s-socjeta' konvenuta tnehhi kull bini li ghamlet fuq il-proprjeta' taghha u thallas id-danni.

Fuq din l-allegazzjoni, il-perit tekniku ghamel studju dettaljat tal-konfigurazzjoni tal-art u tad-diversi pjanti u *site-plans* li jirreferu ghal-*area in kwistjoni*, u sab li, fil-fatt, is-socjeta' konvenuta invadiet il-proprjeta' tal-atturi bil-bini b'wisa' ta' madwar pied jew 0.30 ta' metru. Il-perit tekniku ghamel analizi tal-pjanti u l-linja tal-qasma, li lill-din il-Qorti ma giex indikat li kienu zbaljati. Il-Qorti wara li ezaminat il-mod ta' kif il-perit tekniku wasal ghal-konkluzzjoni tieghu, sejra tadotta din il-parti tal-konkluzzjonijiet milhuqa mill-perit tekniku.

Il-posizzjoni li hadu l-konvenuti hija li huma bnew fuq art li akkwistaw, u, waqt li kienu qed jizvillupaw is-sit, ma giex indikat lilhom li marru *oltre* l-linja tal-qasma. Il-konvenuti, fil-fatt, qed jinvokaw l-artikolu 571 tal-Kodici Civili, u qed jallegaw li la darba kienu *in bona fede* u bnew minghajr opposizzjoni, ghandhom dritt jibqghu *in pussess* tal-bini

kollu, b'dan li jhallsu lis-sid tal-valur tal-wicc li okkupaw u jaghmlu tajjeb ghall-kull hsara li tkun saret.

Il-Qorti, wara li qieset in-natura komplikata tal-kaz, tant li anke l-perit tekniku mahtur mill-Qorti sabha difficcli li jiddetermina saretx jew le invazzjoni, thoss li, fil-fatt, il-konvenuti kienu *in bona fede*. Fil-fatt, lanqas il-perit Lawrence Mintoff bhala perit tal-atturi, ma seta jikkonferma jekk saretx invazzjoni jew le. Hu qal li l-faccata tal-bini tal-konvenuti kienet tmiss zgur mas-sit tal-atturi, *pero'*, *"jekk dahlu fl-art ma nistax nghid"*. Il-bidla radikali li saret fl-iskema, b'mod li t-triq 'l gdida giet tghaddi mill-art tal-atturi, jimilita kontra li l-konvenuti kienu jahsbu li l-haga li kienu qed jippossjedu kienet ta' haddiehor; huma zvillupaw il-proprjeta' taghhom b'mod li jkun hemm ftuh fuq it-triq il-gdida, kienu gwidati mill-perit taghhom, u qajla setghu jopsru li kienu dahlu pied fuq l-art tal-atturi. Veru li l-attur Alex Spiteri jghid li hu kien informa lill-konvenuti li kienu se jidhlu fi proprjeta' tal-familja, *pero'*, fic-cirkustanzi il-kontestazzjoni tal-konvenuti kienet gustifikata, u kellhom bazi fuqhiex jahsbu li l-art li kienu qed jizvillupaw kienet taghhom. L-analizi dettaljat u profond li kellu jaghmel il-perit tekniku biex sab li kien hemm invazzjoni ta' biss pied, jindika li ma kienetx facli li tigi determinata l-linja tal-qasma, u *kwindi* l-konvenuti ma jistax jinghad li kienu *in mala fede*.

Ghar-rigward tal-punt jekk, mis-sidien, kienx hemm opposizzjoni jew le ghall-izvillup, l-attur Alex Spiteri jghid li fl-1992 kien hu personalment *"oppona"* mal-konvenuti fuq l-izvillup li kien qed isir. Jirrizulta, *pero'*, mix-xhieda tal-perit Lawrence Mintoff li s-sidien indunaw li kien qed isir bini b'tali mod li jisporgi fuq is-sit taghhom fl-1987, tant li kien kiteb ittra f'dan is-sens li l-P.A.P.B. fl-20 ta' Novembru, 1987. Jidher, allura, li l-atturi kienu jafu bl-invazzjoni fl-1987, u sal-1992, ma kienu ghamlu ebda opposizzjoni. Il-perit Mintoff kien iccekkja li l-bini li kien tiela kellu permess, u l-istorja waqfet hemm. Kien biss fl-1992 li saret opposizzjoni reali, izda, sa dak iz-zmien il-bini kien kwazi mitmum. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza <u>"Peresso vs Gatt"</u>, decisa fit-2 ta' Ottubru, 2002, l-

opposizzjoni li tista' ssir wara l-kostruzzjoni tal-bini ma jkollux effett li xxejjen l-applikazzjoni tal-artikolu 571.

Veru li l-kostruzzjoni tal-bini kien beda fl-1992 (ara risposta tal-konvenuti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3522/92), *pero'*, kif xehed il-perit Mintoff, l-ewwel darba li kien hemm sinjali ta' invazzjoni kien fl-1987, u sakemm ix-xoghol tlesta kwazi ghall-kollox, ma jirrizultax li saret xi opposizzjoni *da parti* tal-atturi.

Kwindi, il-Qorti sejra tapplika l-artikolu 571 tal-Kodici Civili u tiddikjara li l-art li giet okkupata u l-bini li sar fuqha saru proprjeta' tas-socjeta' konvenuta bil-jedd ta' accessjoni.

Jibqa' issa biex jigi determinat il-kumpens li ghandu jithallas lill-atturi ghal-dik l-okkupazzjoni. L-atturi qed jippretendu kumpens *a bazi* tal-valur tal-art fis-suq ta' illum, waqt li s-socjeta' konvenuta tippretendi li l-kumpens ghandu jkun relatat maz-zmien tal-okkupazzjoni. Din il-Qorti, fil-kawza <u>"Camilleri vs Debattista"</u>, decisa fis-16 ta' Jannar, 2003, kienet osservat li l-kumpens li ghandu jithallas ghandu jkun relatat maz-zmien ta' meta sehh l-okkupazzjoni. Il-Qorti kienet strahet fuq decisjoni li kienet tat din l-istess Qorti precedentement, u *cioe'*, fil-kawza fl-ismijiet <u>"Mizzi vs Spiteri"</u>, decisa fl-10 ta' Novembru, 1999.

Wara dawk is-sentenzi, il-materja giet dibatuta fil-kawza <u>"Vella vs Sammut"</u>, u din il-Qorti f'sentenza moghtija fit-18 ta' Frar, 2004, osservat li l-kumpens ghandu jigi valutat *in rapport* maz-zmien l-aktar vicin id-decisjoni. Ghal l-istess konkluzzjoni waslet din il-Qorti fil-kawza <u>"Sammut vs Gatt"</u>, decisa fl-10 ta' Gunju, 2005.

Din il-Qorti regghet ezaminat il-kwistjoni u, din id-darba, thoss li ghanda tinklina favur it-tezi adottata fl-ahhar zewg kawzi imsemmija. Il-Qorti ezaminat in-natura tal-istitut, u qieset li dan, fil-fatt, huwa eccezzjoni ghal-principju *quod solo inaedificatur solo cedit*. Dak li jigri ghandha aktar il-forma ta' espropriazjoni fl-interess tal-privat, u kien, ghalhekk, li intqal li dan l-artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva. Aktar importanti, l-gurista taljan <u>Paradiso</u> (*"L'accessione al suolo", Commentario Cod. Civ.*

A cura di P. Schlesinger, Giuffre' 1994) a pag. 286, jghid li *"La pronuncia del giudice e' emessa nelle forme della sentenza, e ha efficacia costitutivo-traslativa, attuando un trasferimento coattivo della proprieta' cui va riconoscuito carattere derivativo, a differenza delle altre fattispecie di accessione"*. Dan jinghad peress li s-sitwazzjoni kif tirriduci ruhha tmur kontra l-principju generali li minn hu proprjetarju tal-art huwa wkoll proprjetarju ta' dak kollu li jinbena fuqha. Fil-fatt, fl-Italja, dan id-dritt moghti lill-kostruttur, jissejjah *"accessione invertita"*, u inghata dan id-dritt *"in considerazione del presumibile piu' consistente vantaggio che al dominus soli' puo' derivare dall'accessione diretta delle costruzioni attuate del terzo"* – sentenza moghtija mill-*Corte di Cassassione* fl-Italia fil-21 ta' Dicembru, 1992, kaz numru 13539.

Peress li l-istitut, proprjament, ma jghatix lok ghall-akkwist tal-proprjeta' b'accessjoni, dan mhux kaz ta' proprjetarju ta' bicca art li, awtomatikament, isir proprjetarju wkoll ta' kull ma jinghaqad maghha bil-jedd ta' accessjoni. Kif tghid il-gurista <u>Rimedio</u> (*"La Proprieta' Immobiliare" a cura di Giorgio Grasselli, CEDAM 2003)* f'pagna 917, f'kaz ta' accessjoni, *"l'incorporazione e' un evento materiale ciu si riconnette ipso iure l'acquisto della proprieta' in capo al dominus soli, senza la necessita' di una specifica manifestazione di volonta' da parte di quest'ultimo, con la conseguenza che la pronuncia del giudice al riguardo ha natura soltanto dichiarativa"* (ta' l-istess opinjoni huma il-<u>Paradiso</u> (op. cit. pag. 41 u <u>Galgano</u> *"Diritto Civile e Commerciale"*, CEDAM, 1999, pag. 460). Min naha l-ohra, f'dan il-kaz l-effett hu differenti, u fil-fatt it-traslazzjoni tal-proprjeta' mhux biss mhiex awtomatika, izda hija diskrezzjonali f'idejn il-Qorti (*"jistghu jigu ddikjarati"*). Kien, ghalhekk, li *Corte di Cassassione* fl-Italia, f'sentenza moghtija fl-20 ta' Mejju, 1982, kaz numru 3112, osservat li *"la sentenza che accoglie la domanda di accessione invertita assume carattere di pronuncia costitutiva, comportante un effetto traslativo, solo per l'attribuzione al costruttore della proprieta' del suolo"*.

Hekk ukoll l-istess Qorti, f'sentenza moghtija fl-24 ta' Mejju, 1966 (kawza numru 1327) kienet osservat li, *"Colui'*

che, nella costruzione di un edificio, ha occupato in buona fede una porzione del fondo attiguo, se chiede al giudice l'attribuzione della proprieta' del suolo occupato, in caso di accoglimento di tale domanda ottiene una pronuncia costitutiva, perche' il suo diritto sorge con la pronuncia del giudice". Hu biss *in forza* tal-gudizzju tal-Qorti li jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta' *in forza* ta' l-accessjoni invertita tal-porzjoni zviluppata min min bena fuqha. Darba li l-proprjeta' tghaddi b'effett tas-sentenza, il-kumpens ghandu jirrifletti z-zmien ta' meta sehh it-trasferiment. L-indikat gurista Rimedio, fil-fatt tghid, a pag. 957, li *"l'indennita' costituisce debito di valore, e dev'essere determinata con riferimento al momento della sentenza di trasferimento".* Din hi l-istess posizzjoni li hadet *il Corte di Cassassione* fl-Italia (ara, fost ohrajn, sentenza numru 420 tal-11 ta' Frar, 1958, u sentenza numru 1689 tat-2 ta' Mejju, 1975).

Fid-dawl ta' dawn il-principji, isegwi li l-kumpens ghandu jirrefletti z-zmien l-aktar vicin id-decisjoni, u skond l-istimi tal-perit tekniku, l-art okkupata ghandha valur ta' Lm10,000, wara li hu qies li l-art tokkupa faccata fuq it-triq.

Ghar-rigward tad-danni, il-perit tekniku likwida kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess bicca art mill-1987 sad-data tar-rapport. Kif tikkumenta, *pero'*, il-gurista Rimedio (op. cit. pag. 957), b'riferenza ghal-gurisprudenza taljana, id-dannu li jista' jintalab huwa dak *"consistente nel deprezzamento che, a seguito della privazione della zona occupata, sia derivato al suolo residuo"*. Issa kif irrelata l-perit tekniku, dan it-tip ta' deprezzament ma sehhx fil-kaz, peress illi anke li kieku ma saretx invazjoni *da parti* tal-konvenuti, l-atturi ma setghux jizvillupaw l-art taghhom ghalhiex dina tinsab kwazi fl-interita' taghha gewwa t-triq u kull ma setghu jaghmlu kien li jinnegozjawha mal-konvenuti sabiex dawn tal-ahhar ikunu jistghu jifthu l-aperturi tal-bini taghhom u jizvilluppaw l-proprjeta' sa nofs it-triq. *Kwindi*, la darba ma jirrizultax li l-atturi soffrew dannu bl-okkupazzjoni li sehhet, ma hemmx ammont ta' kumpens ghal-hsara x'jigi likwidat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' l-ewwel talba attrici, *pero'*, b'applikazzjoni tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili, tiddikjara li, b'effett ta' din is-sentenza, l-art hekk okkupata mis-socjeta' konvenuta ghandha titqies trasferita lill-istess socjeta' konvenuta, u tordna lill-istess socjeta' konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' Lm10,000 (ghaxar t'elef liri Maltin) bhala korrispettiv, bl-imghax legali millum sal-pagament effettiv; tichad it-tieni, tielet u raba' talba attrici.

L-ispejjes tal-kawza, fic-cirkustanzi, jithallsu kwantu ghal terz (1/3) mill-atturi, u zewg-terzi (2/3) mis-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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