MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2006

Appell Civili Numru. 413/1988/2

Benjamin Camilleri bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetà Lodge Hotels Limited

v.

Charles Debattista ghan-nom u in rappresentanza ta' C.D.B. Properties Limited u b'digriet tal-14 ta' Gunju, 1988 kienu kjamati in kawza Reverendu Patri Francis Micallef, bhala Prokuratur, ghan-nom u in rappresentanza tar-Reverendi Patrijiet Dumnikani tar-Rabat, Nazzareno Bonnici, Joseph Attard, Saviour Agius u Benjamin Vassallo

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni ipprezentat fl-allura Qorti tal-Kummerc illi permezz tieghu s-socjetà attrici, wara illi ppremettiet illi hija proprjetarja ta’ l-art immarkata bl-ittri A, B, C, D, E fuq l-annessa pjanta markata Dokument X liema art giet akkwistata mis-socjetà rikorrenti (*sic*) b’kuntratt fl-atti tan-nutar Dr George Bonello Du Puis tad-29 ta’ Settembru, 1979 esebit u markat Dokument Y; illi l-konvenut nomine huwa proprjetarju ta’ l-artijiet adjacenti u cioè tal-*plots* 20 u 21 fuq l-istess pjanta markat(a) Dokument X; illi l-konvenut nomine qieghed jaghmel xoghol ta’ kostruzzjoni f’dawn il-*plots* (u) fil-kors ta’ dan ix-xoghol huwa dahal fil-proprjetà ta’ l-attur nomine murija bl-ittri A, B, C, D, E fuq l-annessa pjanta markata Dokument X; illi l-attur nomine ghandu interess li l-intimat (*sic*) ma jkomplix jaghmel xoghol ta’ bini f’dawn il-*plots* qabel ma jigu determinati l-posti li kien hemm u li gew imnehhija mill-istess konvenut nomine biex b’hekk l-art ta’ l-attur nomine tibqa’ shiha u ma tittiehed l-ebda parti minnha mill-istess konvenut nomine; illi l-attur nomine ghandu d-dritt li jigi stabbilit (*recte*: tigi stabbilita) il-linja medjana bejnu u bejn il-konvenut nomine kif tidher mill-pjanta ezebita u markata Dokument X u l-konvenut nomine jigi eskluz mill-art appartenenti tieghu (*sic*) li huwa okkupa bil-propost bini tieghu; illi l-konvenut nomine qatta’ il-blat fil-proprjetà ta’ l-attur nomine b’mod li kkawza lill-istess attur nomine dannu konsistenti fi spejjez zejda li hu ser ikollu jinkorri meta huwa jigi biex jibni l-art tieghu; talab ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tistabilixxi l-linja medjana bejn il-proprjetà ta’ l-attur nomine u dik tal-konvenut nomine skond kif tidher fuq il-pjanta annessa u markata Dokument X u tordna li jsiru l-posti mehtiega fl-art okkorrendo b’opera ta’ periti nominandi; 2. tiddikjara li l-konvenut nomine oltrepassa bil-progettat bini tieghu dik il-linja medjana u okkupa parti mill-art appartenenti lill-attur nomine u b’hekk tikkundanna lill-istess konvenut nomine sabiex inehhi kull opra u kostruzzjoni li huwa tella’ fuq l-istess art; 3. tinibixxi definittivament lill-konvenut nomine

milli jkompli jibni fuq l-art appartenenti lill-attur nomine; 4. tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli tad-danni kawzati lill-attur nomine bl-agir tieghu fuq imsemmi, billi oltrepassa bil-kostruzzjoni tieghu il-linja medjana ta' l-art bejn tieghu u ta' l-attur nomine kif ukoll bix-xoghol li ghamel fl-istess art; 5. tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominandi; 6. tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas id-danni hekk likwidati; 7. tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas l-ispejjez ta' dina l-kawza inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju fl-ismijiet premessi numru 242/88, prezentat fil-11 ta' Frar, 1988; il-konvenut nomine ingunt ghas-subizzjoni;

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

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut nomine illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi hu jaqbel li l-Qorti ghandha tistabilixxi l-linja medjana bejn il-proprjetà tieghu u ta' l-attur nomine u tordna li jsiru il-posti mehtiega fl-art, izda mhux a bazi tal-pjanta annessa mac-citazzjoni, li hija zbaljata u qarrieqa b'mod gras, izda a bazi tal-pjanta annessa ma' din in-nota (Dok. CB), b'dan illi wiehed jiskarta l-interpretazzjoni tal-hitan tas-sejjieh u l-*gunpost*;

2. Illi jirrizulta li l-eccipjent ma oltrepassax bil-bini tieghu il-linja medjana kif ser tigi stabbilita u b'hekk m'hemmx lok ghall-kundanna biex titnehha kull opra u kostruzzjoni li huwa tella' fuq l-art tieghu;

3. Ghall-istess raguni m'hemmx lok illi l-eccipjent jigi inibit milli jkompli jibni fuq l-art kif qieghed jibni llum, u l-anqas m'hemm lok illi jigu konsidrati d-domandi l-ohrajn;

4. Illi, ghalhekk, id-domandi kollha ta' l-attur nomine ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut nomine u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-noti ta’ eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Joseph Attard (fol. 24) u tal-kjamat fil-kawza Nazzareno Bonnici (fol. 29), illi huma identici, illi permezz taghhom eccepew:

Illi l-eccipjent assenja lis-socjetà attrici b’titolu ta’ permuta dik il-porzjoni ta’ l-art li hu kien akkwista minghand il-kjamat in kawza l-iehor Reverendu Fr. Francis Micallef bl-att tal-20 ta’ Awissu 1979;
Ghalhekk hu ma jaghmel l-ebda opposizzjoni ghat-talba dedotta bl-*actio finum regundorum* proposta mill-attur nomine, purkè ma jbati l-ebda spejjez tal-proceduri;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamati fil-kawza Joseph Attard u Nazzareno Bonnici u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Saviour Agius illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi huwa m’ghandux interess guridiku fil-mertu tat-talbiet ta’ l-attur, jew fil-kwestjonijiet bejn l-attur u l-konvenut, u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra taghhom, stante li ghar-rigward tal-*plot* 21 li ghamlet xi zmien f’idejn l-eccipjenti, dan rega’ bieghha ezatt kif kien xtraha, bla ma ghamel xejn fiha li jista’ jinkwadra ruhu fit-talbiet attrici jew f’xi wahda minnhom;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamat fil-kawza Saviour Agius u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Reverendu Patri Francis Micallef nomine, a fol. 135 tal-process, illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi meta t-territorju *de quo* inqasam f'qatghat, it-trasferimenti saru sewwa u hu ma kienx imdahhal fi trasferimenti ulterjuri;

2. Ghalhekk it-talbiet attrici, in kwantu diretti kontrih, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamat fil-kawza Reverendu Patri Francis Micallef nomine u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija fis-sebgha (7) ta' Jannar, 1994 illi permezz taghha l-allura Qorti tal-Kummerc iddecidiet hekk:
"… tilqa' fl-ewwel lok l-eccezzjonijiet sollevati mill-kjamati in kawza a spejjez tal-konvenut nomine; tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine in kwantu diretti ghall-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba attrici, tilqa' l-ewwel talba u u l-ewwel parti tat-tieni talba ta' l-attur nomine kif spjegat dettaljatament *supra* u konformement mar-relazzjoni peritali. Il-kap ta' l-ispejjez ghal dina d-decizjoni *in parte*, komprizi dawk peritali ghandhom ikunu a kariku tal-konvenut nomine interament".

Rat is-sentenza ta' dina l-Qorti tad-disgha (9) ta' Frar, 2001 illi permezz taghha giet konfermata l-imsemmija sentenza tas-7 ta' Jannar, 1994;

Rat is-sentenza moghtija fis-sittax (16) ta' Jannar, 2003 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili iddecidiet hekk:
"… billi, wara li gjà gew milqugha l-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba attrici, ma tiehux konjizzjoni mit-tieni parti tat-tieni talba attrici, stante li l-attur nomine ma baqax jinsisti dwarha, tilqa ukoll it-tielet (fis-sens li l-konvenuti [*recte*: konvenut] nomine ghandu jigi inibit milli jibni fuq art ta' l-attur nomine, *eccetto* ovvjament dik l-istrippa meritu ta' din il-kawza, li issa saret proprietà tal-konvenut b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili), ir-raba', il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet attrici, u tikkundanna il-

konvenut nomine ihallas lill-attur nomine in linea ta’ danni /kumpens ghall-okkupazzjoni u thehid [*recte*: tehid] ta’ l-art, is-somma ta’ Lm1419.81 (elf, erba’ mija dsatax il liri Maltin u wiehed u tmenin centezmi) bl-imghax ulterjuri millum sal-gurnata tal-pagament effettiv. Fil-konfront tal-kjamati fil-kawza, taghmel riferenza ghad-decizjoni ta’ din il-Qorti [*recte*: tal-Qorti tal-Kummerc], kif konfermata mill-Onor. Qorti ta’ [l]-Appell, fejn gew milqugha l-eccezzjonijiet minnhom sollevati. L-ispejjez tal-kawza, hlief dawk gjà decizi, jithallsu kollha mill-konvenut nomine”;

u dana wara illi kkonsidrat hekk:

“Illi f’din il-kawza, l-atturi [*recte*: l-attur] nomine, bhala proprietarju ta’ bicca art f’San Pawl il-Bahar, allega li l-konvenut nomine fl-izvillup [*recte*: izvilupp] ta’ l-art tieghu adjacenti, okkupa u bena fuq art tieghu, u, ghalhekk fetah din il-kawza biex tigi delineata [*recte*: jigu delineati] l-konfini bejn iz-zewg territorji, u biex, allura, l-konvenut nomine, inehhi kull zvillup li huwa ghamel fil-parti li tappartjeni lill-attur nomine. Il-konvenut nomine kien ikkontesta din l-allegazzjoni u sostna li fejn hu kien qed jizvilluppa kien tieghu wara li akkwistah minn terzi. Din il-Qorti, wara li kienet hatret tlett periti teknici biex jghinuha fl-istharrig taghha, kienet sabet favur it-tezi ta’ l-attur nomine, fis-sens li iddecidiet li, fil-fatt, il-konvenut nomine kien okkupa art ta’ l-attur nomine, liema *area* kienet, ghall-ewwel, moghtija *area* ta’ 26.48 metri kwadri u wara, meta l-periti teknici kienu ghamlu *survey* aktar dettaljat, zdiedet mill-istess periti teknici ghal-33.68 metri kwadri. Din id-decizjoni giet konfermata mill-Onorabbli Qorti ta’ l-appell u illum, ghalhekk, hu gudikat bejn il-partijiet li l-konvenut nomine invada l-art proprjetà ta’ l-attur nomine.

“Fil-ftuh tal-kawza, l-attur nomine kien qed jitlob ir-remozzjoni ta’ kull ma gie mibni fuq l-art tieghu da parti tal-konvenut nomine, però, fil-kors tal-kawza huwa biegh l-art tieghu lil terzi, *eccetto* l-istrippa art li fuqha kien hemm kontestazzjoni, u stqarr li ma kienx ghadu interessat fir-remozzjoni tal-kostruzzjoni izda, f’kaz ta’ ezitu favorevoli, iddikjara li jkun sodisfatt bl-ghoti ta’ kumpens xieraq ghall-

art li hadlu l-konvenut (ara verbal ta' l-attur nomine a fol. 170 tal-process). Dan ifisser li l-attur talab li j[i]gi invokat l-artikolu 571 tal-Kodici Civili li jik[k]ontempla l-ghoti ta' kumpens meta l-vicin, *in buona fede* u minghajr opposizzjoni da parti tal-proprietarji ta' l-art, ikun okkupa parti mill-art tal-gar.

"Dan l-artikolu, proprjament, jehtieg li l-bini jkun sar 'minghajr opposizzjoni' tal-proprietarju, filwaqt li f'dan il-kaz, l-attur nomine, bhala proprietarju ta' l-art okkupata, mill-ewwel oppona ghall-bini, tant li talab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex izomm lill-konvenut nomine milli jkompli jibni fuq l-art tieghu. Ghalhekk, fic-cirkustanzi bhal dawn il-provediment ta' l-artikolu 571 ma jkunux applikabbli, izda meta jkun il-proprietarju stess li jitlob l-applikazzjoni ta' dak l-artikolu, bil-konvenut nomine ikun accettanti, ikun jaqbel, fl-interess ta' kullhadd, li l-Qorti tghaddi ghall-applikazzjoni ta' dak l-artikolu, fuq il-premessa li l-proprietarju ta' l-art ikun qieghed jirrinunzja ghall-opposizzjoni li jkun ghamel ghall-kostruzzjoni da parti tal-konvenut.

"Ghalhekk, mehud kont dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti issa sejra tghaddi ghad-determinazzjoni tal-kumpens li l-konvenut nomine ghandu jhallas lill-attur nomine talli dan okkupalu, u issa hadlu, parti mit-territorju tieghu.

"L-attur nomine qed jippretendi kumpens ta' Lm32,500 bazat fuq stima mahruga mill-perit Joe Grech, liema stima giet minnu mahruga wara li ha konjizzjoni tal-fatturi kollha ta' l-art u ta' l-izvillup li kellu jsir u sar fuq l-art in kwistjoni. Din l-istima hija mahruga fuq bazi tal-valuri ta' l-art fis-sena 2001, meta effettivament saret l-istima.

"Din il-Qorti, però, 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 jokkupaha dakinhar li fil-fatt sa[r]et il-kostruzzjoni, u la t-tehid tal-proprietà sar dak iz-zmien, il-prezz li ghan[d]u jithallas huwa l-valur ta' l-art <u>dak iz-zmien</u>. Fuq dan il-

punt, din il-Qorti tinsab konfortata bid-decizjoni, elaborata u studjata, li tat din l-istess Qorti fil-kawza *Mizzi et noe vs Spiteri et* deciza fl-10 ta' Novembru, 1999.

"Din il-Qorti trid tirrimarka illi kieku ried, l-attur nomine, seta stenna l-ezitu ta' din il-kawza, jiehu lura l-art okkupata mill-konvenuti nomine, u wara jghaddi biex ibiegh l-istess fis-suq bil-prezz tal-gurnata. L-attur nomine, però, fil-kors tal-kawza, irrinunzja ghal din it-triq, biegh l-art mhux in kontestazzjoni u talab biss kumpens ta' l-art li l-konvenut hadlu fl-1988; kif inghad il-valur ta' l-art mehuda fl-1988 trid tigi stmata skond il-valuri vigenti dak iz-zmien.

"Biex, issa, jigi stabbilit il-valur ta' l-art f'dak iz-zmien li saret l-invazjoni, u cioè, ghall-ha[b]ta tal-1988, il-Qorti ma tistax taghmel ahjar milli tirreferi ghall-kuntratt li in forza tieghu, l-attur nomine biegh l-art kollha (hlief l-art kontestata) lill-terzi. Dan il-bejgh sar b'kuntratt tan-Nutar Dottor Antoine Agius fl-01 ta' Lulju, 1989, li hu vicin bizzejjed l-okkupazzjoni biex din il-Qorti timxi fuq il-valuri hemm indikati, bhala indikazzjoni tal-valur tas-suq ta' l-art in kwistjoni. L-art li inbieghed giet deskritta fl-att (esebit mill-attur nomine a fol. 176) bhala art fabbrikabbli, u ghalkemm l-art okkupata kienet tinsab fuq wara, il-Qorti taqbel ma' l-apprezzament li ghamel il-Perit Grech dwar ghaliex anke dik il-bicca art fuq wara ghandha titqies fabrikabbli.

"Fuq dak il-kuntratt, l-art tal-kejl ta' 2342 metri kwadri inbieghed mhux zvillupata bil-prezz ta' Lm45,000, li jwassal ghal valur ta' Lm19.21 kull metru kwadru. Mehud kont li l-*area* okkupata fiha kejl ta' 33.68 metri kwadri (kejl aktar preciz li hareg minn *survey* li ghamlu l-periti teknici), il-kumpens dovut ghandu jigi kkalkulat fis-somma ta' Lm647. Wiehed ghandu jifhem illi, kieku ma saretx l-invazzjoni, u l-attur nomine biegh l-art kollha dak inhar li biegh il-parti mhux kontestata, il-prezz pattwit kien jizdied b'din is-somma. Kien dak iz-zmien u mhux illum li sar caqlieq tal-*plots* u kien dak iz-zmien li sar telf finanzjarju minhabba it-thehid ta' din l-istrippa art u l-konsegwenzjali bdil fil-*plots*. It-telf sar dak iz-zmien u din hi raguni ohra

ghal[iex] il-kumpens irid jirrifletti z-zmien ta’ meta sar it-telf.

“Dan il-kumpens, ovvjament, kien dovut lill-atturi [*sic*] fl-1988, meta saret l-okkupazzjoni, u d-danni li l-konvenut nomine ghandu jhallas talli m’ghad[d]hiex din is-somma lill-attur nomine dakinhar, jekwivali biss ghall-imghax legali fuq dik is-somma minn dakinhar (ara artikolu 1139 tal-Kodici Civili).

“Id-data ezatta meta saret l-okkupazzjoni ma tirrizultax lill-Qorti, izda, mehud kont li t-talba ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni satret fil-11 ta’ Frar, 1988, ghandu jiftiehem li l-invazzjoni saret minn dik id-data. Din il-Qorti, ghalhekk, sejra tiehu d-data tal-11 ta’ Frar, 1988, bhala d-data li fiha saret l-invazzjoni u bhala data li fiha l-kumpens kellu jithallas. Ghalhekk, l-imghax bit-8% fuq il-kapital ta’ Lm647 mill-11 ta’ Frar, 1988, sallum (erbatax-il (14) sena, hdax-il (11) xahar u hames (5) t’ijiem) jammonta ghal Lm772.81. Ghalhekk, il-kumpens totali li l-konvenut nomine ghandu jhallas lill-attur nomine jammonta ghal Lm1419.81.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-attur nomine illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab hekk:

“… li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza fil-kawza f’l-ismijiet premessi tas-16 ta’ Jannar 2003, billi tvarja u tirrevoka biss in kwantu llikwidat id-danni f’l-ammont ta’ Lm1419.81 u minflok tillikwidhom f’ammont superjuri u tikkonferma s-sentenza ghall-kumplament;

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut”;

Rat ir-risposta ta’ l-appell tal-konvenut nomine illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi l-appell ta’ l-attur appellant ghandu jigi respint bl-ispejjez u s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti kkonfermata;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi fit-tielet (3) pagina tar-rikors ta' appell l-attur jesprimi l-aggravju tieghu kontra s-sentenza appellata fit-termini segwenti:

"L-esponent hass ruhu aggravat bil-mod li saret il-likwidazzjoni tad-danni li sofra huwa minhabba l-agir tal-konvenuti [*sic*]";

L-appellant, imbaghad, jaghmel tlett (3) sottomissjonijiet sabiex isostni l-imsemmi aggravju tieghu. Dawn huma:

1. Illi, ghalkemm l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-artikolu 571 - u mhux 5712, indikat fir-rikors ta' appell - tal-Kodici Civili ma kienx applikabbli ghall-kaz, fi kliem ir-rikors ta' appell:
"… ghaddiet biex tivvaluta d-dannu soffert mill-attur b'applikazzjoni ta' l-istess artikolu …";

2. Illi, ukoll fi kliem ir-rikors ta' appell:
"… ma kien hemm l-ebda raguni ghaliex l-Qorti kellha tiskarta l-likwidazzjoni maghmula mill-perit dwar id-dannu subit mill-attur";

3. Illi, dejjem fi kliem ir-rikors ta' appell:
"… fil-kalkolu tad-dannu l-ewwel Onorabbli Qorti illimitat ruhha biex tikkalkula fuq bazi tal-prezz ta' l-art mibjugha mill-attur minghajr b'l-ebda mod ma hadet in-konsiderazzjoni it-telf li ghamel l-attur minhabba li ma setax izjed jizviluppa l-art kif xtaq huwa";

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel (1) sottomissjoni illi ghamel l-appellant sabiex isostni l-aggravju tieghu mhix valida ghaliex, kuntrarjament ghal dak illi qed jissottometti l-appellant, fis-sentenza appellata jinghad illi l-artikolu 571 tal-Kodici

Civili huwa applikabbli ghall-kaz odjern u mhux illi mhux applikabbli. Dan huwa evidenti mis-silta mill-istess sentenza illi qed tigi hawn riprodotta (mit-8 pagna tas-sentenza):
“Fil-ftuh tal-kawza, l-attur nomine kien qed jitlob ir-remozzjoni ta’ kull ma gie mibni fuq l-art tieghu da parti tal-konvenut nomine, però, fil-kors tal-kawza huwa biegh l-art tieghu lil terzi, *eccetto* l-istrippa art li fuqha kien hemm kontestazzjoni, u stqarr li ma kienx ghadu interessat fir-remozzjoni tal-kostruzzjoni izda, f’kaz ta’ ezitu favorevoli, iddikjara li jkun sodisfatt bl-ghoti ta’ kumpens xieraq ghall-art li hadlu l-konvenut (ara verbal ta’ l-attur nomine a fol. 170 tal-process). Dan ifisser li l-attur talab li j[i]gi invokat l-artikolu 571 tal-Kodici Civili li jik[k]ontempla l-ghoti ta’ kumpens meta l-vicin, *in buona fede* u minghajr opposizzjoni da parti tal-proprietarji ta’ l-art, ikun okkupa parti mill-art tal-gar.

“Dan l-artikolu, proprjament, jehtieg li l-bini jkun sar ‘minghajr opposizzjoni’ tal-proprietarju, filwaqt li f’dan il-kaz, l-attur nomine, bhala proprietarju ta’ l-art okkupata, mill-ewwel oppona ghall-bini, tant li talab il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni biex izomm lill-konvenut nomine milli jkompli jibni fuq l-art tieghu. Ghalhekk, fic-cirkustanzi bhal dawn il-provediment ta’ l-artikolu 571 ma jkunux applikabbli, izda meta jkun il-proprietarju stess li jitlob l-applikazzjoni ta’ dak l-artikolu, bil-konvenut nomine ikun accettanti, ikun jaqbel, fl-interess ta’ kullhadd, li l-Qorti tghaddi ghall-applikazzjoni ta’ dak l-artikolu, fuq il-premessa li l-proprietarju ta’ l-art ikun qieghed jirrinunzja ghall-opposizzjoni li jkun ghamel ghall-kostruzzjoni da parti tal-konvenut” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

A skans ta’ ekwivoci tajjeb illi jinghad illi dina l-Qorti taqbel mal-mod kif irragunat l-ewwel Qorti fis-silta appena citata mis-sentenza appellata;

Qabel ma tigi konsidrata it-tieni (2) sottomissjoni ta’ l-appellant huwa utili illi, ghall-kompletezza, issir riferenza ghas-segwenti asserzjoni ta’ l-istess appellant fir-rigward ta’ l-ewwel (1) sottomissjoni tieghu:

"… l-*mala fede* murija mill-istess konvenut meta ghadda biex okkupa u bena fuq l-art tal-konvenut [*recte*: ta' l-attur] anke meta mwaqqaf mill-istess Qorti b'mandat ta' inibizzjoni ottenut fil-konfront tieghu";

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi prodotti, hija tal-fehma illi ma jinsabx pruvat illi meta saret l-okkupazzjoni ta' l-art in kwistjoni s-socjetà appellanti kienet *in mala fede*. Ghall-finijiet ta' l-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili huwa l-mument ta' l-okkupazzjoni illi irid jittiehed in konsiderazzjoni sabiex jigi determinat jekk tali okkupazzjoni kienitx "b'bona fidi". Ghalhekk, il-kwistjoni jekk is-socjetà konvenuta komplietx tibni wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni invokat mill-appellant hija immaterjali ghall-finijiet ta' l-applikabilità *o meno* ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili;

Ikkunsidrat:

Stabbilit illi l-ewwel (1) sottomissjoni ta' l-appellant mhix valida u illi, per konsegwenza, l-artikolu 571 tal-Kodici Civili huwa applikabbli ghall-kaz in ezami, anqas it-tieni (2) sottomissjoni ta' l-appellant ma hija valida. Dana peress illi l-likwidazzjoni tad-danni maghmula mill-perit imsemmi fit-tieni sottomissjoni ta' l-appellant saret a bazi tal-prezzijiet korrenti fis-sena 2001 (ara fol. 271 u 285), filwaqt illi l-okkupazzjoni ta' l-art in kwistjoni saret fis-sena 1987 u, kif qalet tant tajjeb l-ewwel Qorti fid-disgha (9) pagina tas-sentenza appellata:

"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 jfisser li l-art okkupata issir ta' min okkupaha dakinhar li fil-fatt sa[r]et il-kostruzzjoni, u la t-tehid tal-proprietà sar dak iz-zmien, il-prezz li ghan[d]u jithallas huwa l-valur ta' l-art <u>dak iz-zmien</u>.";

Ikkunsidrat:

Kwantu ghat-tielet (3) sottomissjoni ta' l-appellant, dina l-Qorti hija tal-fehma illi, anke kieku kellu jigi accettat illi l-appellant ma setax jizviluppa kif xtaq l-art kollha tieghu minhabba l-okkupazzjoni tal-bicca art in kwistjoni mis-socjetà konvenuta, mill-provi prodotti ma jirrizultax illi l-appellant biegh l-istess art ghaliex ma setax jizviluppaha kif xtaq. Ghalhekk, ma hemmx lok illi s-sottomissjoni in ezami tigi konsidrata ulterjorment;

Ikkunsidrat:

Illi fil-paragrafu tar-rikors ta' appell illi jigi immedjatament qabel it-talba ghar-revoka tas-sentenza appellata l-appellant jerga' jissolleva l-kwistjoni ta' l-allegata *mala fede* tas-socjetà konvenuta. Huwa kwazi superfluwu illi jinghad illi, in vista ta' dak illi inghad aktar 'l fuq waqt il-konsiderazzjoni ta' l-ewwel (1) sottomissjoni, ma hemmx bzonn illi jigi trattat il-kontenut tal-paragrafu hawn riferit tar-rikors ta' appell;

Ikkunsidrat:

Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-appell interpost mill-attur nomine ma jistax jigi milqugh;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

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

< Sentenza Finali >

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