MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1998/1997/1

**Anthony Abdilla, Mary Cann Abdilla, Dolores Farrugia Abdilla, Salvu Abdilla, Anthony Mifsud, Joseph Mifsud, Julian Mifsud, Raymond Mifsud, Doreen Pulis Mifsud u Mary Dimech Mifsud**

**v.**

**Emanuel Deguara u martu Moira Deguara ghal kull interess li jista' jkollha**

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

“Peress illi l-atturi huma lkoll proprjetarji fl-ishma rispettivi taghhom ta’ porzjon art fi Triq San Gwann li kienet tifforma parti ntegrali mill-fond numru 25, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia, liema fond twaqqa’ sabiex saret triq pubblika (Dok. A – Avviz fil-gazzetta tal-Gvern u Dok. B – pjanta tad-Dipartiment ta’ l-Artijiet);

“Peress illi l-konvenuti dan l-ahhar abbuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi bdew jaghmlu xoghol ta’ kostruzzjoni ta’ bini fuq partijiet minn din il-porzjoni art proprjeta` taghhom liema partijiet ma gewx uzati mill-awtoritajiet kompetenti ghall-finijet tal-iskop pubbliku li ghalih giet dikjarata li kellha tigi akkwistata l-istess proprjeta` (Dok. C – partijiet indikati bl-ahmar);

“Peress illi l-kuntratt relattiv sabiex l-art hekk uzata ghal skop pubbliku tigi trasferita lill-awtorita` kompetenti b’titolu ta’ xiri assolut ghadu ma sarx u l-esponenti qed jitolbu r-reintegrazzjoni fil-pussess tal-partijiet mill-istess proprjeta` li ma ntuzawx mill-istess awtorita` kompetenti (Dok. D – ittra lill-Kummissarju ta’ l-Artijiet u Dok. E – risposta);

“Peress illi nonostante l-oppozizzjoni ta’ l-atturi ghal dawn ix-xogholijiet tal-konvenuti, liema opposizzjoni giet komunikata verbalment u direttament u kif ukoll permezz ta’ ittra legali ta’ l-14 ta’ Mejju, 1997 u kif ukoll protest gudizzjarju tat-30 ta’ Mejju, 1997 il-konvenut kompla ghaddej bl-istess xogholijiet;

“Peress illi permezz ta’ digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta’ Lulju, 1997 fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 3978/97, l-istess konvenuti gew inibiti milli jkomplu b’dawn ix-xogholijiet ta’ bini jew attrezzar ta’ l-istess in kwantu dawn ix-xogholijiet qed isiru fuq art proprjeta` tal-atturi.

“Peress illi l-atturi kwantu huma proprjetarji ta’ l-imsemmija porzjoni art ghandhom kull dritt jopponu tali kostruzzjonijiet fuq il-proprjeta` taghhom;

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni li jidhrilha xierqa u opportuna:-

"1. Tikkonferma l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni numru 3978/97 tal-4 ta' Lulju, 1997 u tinibixxi permanentement lill-konvenuti milli jkomplu jaghmlu jew altrimenti jaghmlu mill-gdid xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' bini jew attrezzar ta' l-istess jew kwalunkwe xoghol iehor fuq il-porzjoni art proprjeta` ta' l-atturi;

"2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li dina l-Qorti joghgobha tiffissa jnehhu l-kostruzzjonijiet u xogholijiet li huma lahqu ghamlu fuq il-porzjoni art proprjeta` taghhom u dan jekk hemm bzonn taht supervizjoni ta' perit li din il-Qorti joghgobha tinnomina;

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra legali ta' l-14 ta' Mejju, 1997, tal-Protest Gudizzjarju tat-30 ta' Mejju, 1997, tal-Mandat ta' Inibizzjoni hawn fuq indikat u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni kontra l-istess konvenuti ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi fl-ewwel lok, l-ewwel talba attrici hi irrita u nulla u ghalhekk m'ghandhiex tigi milqugha peress illi skond il-gurisprudenza nostrali ma tistax tigi mitluba l-konferma perpetwa ta' mandat ta' inibizzjoni izda dak li jista' u ghandu jigi mitlub hu l-konferma ta' dritt kif jirrekjiedi l-art. 843 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u liema dritt ikun gie kawtelat permezz ta' mandat ta' inibizzjoni li minn natura tieghu hu wiehed kawtelatorju.

"2. Illi fit-tieni lok, anke t-tieni talba hi irrita u nulla u ghalhekk ma tistax tigi milqugha peress illi la hi preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni illi l-atturi huma proprjetarji tal-art in kwistjoni u lanqas ma hi preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni illi l-kostruzzjoni u x-xogholijiet li l-konvenuti ghamlu saru b'mod abbusiv u/jew illegali.

"3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi m'ghandhomx interess guridiku peress illi l-art in kwistjoni, anki kieku stess l-atturi kellhom jippruvaw illi din kienet u/jew teknikament hi proprjeta` taghhom, din l-art hi suggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u li permezz taghha l-atturi gew spussessati minnha.

"4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi fi kwalsiasi kaz fit-tlugh tal-bini taghhom il-konvenuti okkupaw l-art in kwistjoni b'bona fidi u ghalhekk l-art in kwistjoni u l-bini ta' fuqha ghandhom jigu ddikjarati ta' proprjeta` tal-konvenuti a tenur tal-Art. 571 tal-Kodici Civili.

"Salvi eccezzjonijiet ohra u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti ghad-danni."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 1999, li in forza taghha cahdet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat is-sentenza fil-meritu moghtija mill-istess Qorti fit-30 ta' Marzu 2005, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"..... tordna lill konvenuti li jieqfu milli jkomplu jaghmlu jew altrimenti jaghmlu mill-gdid xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' bini jew attrezzar ta' l-istess jew kwalunkwe xoghol iehor fuq il-porzjoni art proprjeta` ta' l-atturi; u

"Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xaghrejn millum jnehhu l-kostruzzjonijiet u xogholijiet li huma lahqu ghamlu fuq il-porzjoni art proprjeta` ta' l-atturi u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghall dan l-iskop.

"Spejjez kollha ghall konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Fit-tielet eccezzjoni** l-konvenuti qed jeccepixxu li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku peress illi l-art in kwistjoni, anki kieku stess huma kellhom jippruvaw illi din kienet u/jew teknikament hi proprjeta` taghhom, din l-art hi suggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u li permezz taghha l-atturi gew spussessati minnha.

"Illi dina l-eccezzjoni ma tregiex billi proprjetarju ghandu jedd u interess guridiku jagixxi biex jipprotegi l-proprjeta` tieghu anke jekk dina tkun soggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. Dina d-dikjarazzjoni m'ghandiex l-effett ta' trasferiment tal-proprjeta` sakemm ma jsirx il-kuntratt relattiv ta' akkwist.

"Kif qalet il-Qorti fis-sentenza PA VCC Farrugia vs Fenech deciza fis-16 ta' Marzu 1990, l-esproprijazzjoni ta' art b'xiri assolut timplika necessarjament trasferiment ta' proprjeta`. Meta si tratta ta' immobbli ma hemmx trasferiment jekk ma hemmx l-att pubbliku. U dan mhux biss fil-konfront bejn il-kontraent, imma anki fil-konfront tat-terzi estranei, peress illi l-formalita' ta' l-att pubbliku hija mposta "ad substantiam" (Vol XL11 p 2 p 1045). Jistghu jigu effettwati biss drittijiet ta' pussess u okkupazzjoni (ara sentenza Kumm Briffa Brincati vs Zammit Cutajar 24 ta' Mejju 1994). Jigifieri li ghalkemm tkun saret l-ordni ta' esproprjazzjoni, t-trasferiment tal-proprjeta` ma javverax ruhhu sakemm ma jsirx l-att pubbliku.

"Fil-kaz prezenti hemm id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta (a fol 93) fejn parti mill-fond ta' l-atturi, li jifforma l-mertu ta' dina l-kawza, gie dikjarat li m'ghadux mehtieg mill-awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku. Inoltre b'ittra tat-23 ta' Gunju 1997 l-Kummissarju ta' l-Artijiet (ara fol. 11) kien informa lill-atturi li dina l-proprjeta` ghadha proprjeta` ta' l-atturi u li dik il-parti giet okkupata minn terzi illegalment u minghajr awtorita` tad-Dipartiment (ara wkoll ix-xhieda tal-Perit Vincent Cassar).

"Illi l-atturi gabu provi (ara fol 99 sa 116 u fol 124 sa 130) biex juru li huma sidien tal-proprjeta` mertu ta' dina l-kawza, ghalhekk ghandhom dritt li jezercitaw dina l-

azzjoni biex il-konvenuti jnehhu l-kostruzzjonijiet u xogholijiet li ghamlu fuq dina l-porzjoni art.

“Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta billi d-Dikjarazzjoni tal-President giet irtirata fil-konfront tal-proprjeta` mertu tal-kawza u rilaxxjata favur l-atturi.

“**Raba’ eccezzjoni**

“Fir-raba’ eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu li bit-tlugh tal-bini taghhom il-konvenuti okkupaw l-art in kwistjoni b’bona fidi u ghalhekk l-art in kwistjoni u l-bini ta’ fuqha ghandhom jigu ddikjarati ta’ proprjeta` tal-konvenuti a tenur tal-Art. 571 tal-Kodici Civili.

“Dan l-artikolu jipprovvdi li:

*“Jekk fit-tlugh ta’ bini tigi okkupata b’bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma’ dak il-bini, u l-gar 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 tajba kull hsara li tkun saret.*

“Din id-disposizzjoni certament ma tnehhix id-dritt ta' min ikollu bicca mill-proprjeta` tieghu uzurpata mill-gar, li jagixxi gudizzjarjament kontrieh ghar-restituzzjoni tad-drittijiet tieghu u r-rimozzjoni tal-bini li jkun sar abuzivament mill-gar. Din id-disposizzjoni sempliciment taghti setgha li jekk jirrikorru c-cirkostanzi kollha imsemmija, fl-istess disposizzjoni, il-Qorti, minflok ma tordna l-applikazzjoni tas-sanzjoni tat-twaqqiegh tal-bini u tar-*restitutio in integrum*, tapplika din id-disposizzjoni u b'hekk tiddikjara l-art invaza u l-bini li jsir fuqha bhala proprjeta` ta' min bena, taht l-obbligu li dan ihallas lis-sid ta' l-art il-valur ta' l-art okkupata u d-danni;

“Kif intqal fis-sentenza riportata fil-Kollez. Vol. XL f'pagna 843;

"sabiex tista' tkun applikata l-imsemmija disposizzjoni, huwa mehtieg li jikkonkorru dawn ir-rekwiziti:-

“1. Illi l-opera li tkun saret tkun edifizzju;

“2. Illi parti biss u mhux il-bini kollu, ikun gie kostruwit fuq art ta' haddiehor;

“3. Illi tkun giet okkupata parti biss mill-fond attigwu;

“4. Illi dik l-okkupazzjoni tkun saret in "buona fede"; u

“5. Illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-vicin kien jaf u ma ghamilx opposizzjoni ghaliha."

“Fl-istess sentenza hemm elenkati diversi principji li jirrigwardaw l-applikazzjoni gusta ta' din id-disposizzjoni u cioe' li:-

“(1) Hija disposizzjoni ta' natura eccezzjonali billi tidderoga ghall-principju li "QUOD SOLO INAEDIFICATUR SOLO CEDIT kif ukoll ghall-principju l-iehor li "ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE" u ghalhekk ghandha tigi interpretata restrittivament;

“(2) Din id-disposizzjoni tista' tigi applikata biss jekk u fil-kaz li jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha rikjesti mil-ligi; u jekk tonqos anke wahda minnhom biss, dik id-disposizzjoni ma tkunx applikabbli;

“(3) Illi l-buona fede hija dejjem prezunta, salva l-prova kontrarja;

“(4) Illi l-opposizzjoni ghall-okkupazzjoni tista' tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki mhux gudizzjarjament. Kif josserva Pacifici Mazzoni (Beni. 213) opposizzjoni stragudizzjali hija sufficjenti ghaliex din, "*non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore, e cosi' costituirlo in mala fede*". App Civ A.Galea vs G.Farrugia 16/9/1994

“**FATTI**

“L-atturi kienu ghamlu divizjoni ta’ l-art tal-genituri. Il-konvenuti kienu xtraw bicca art li kienet misset lill wahda mill-atturi, Maria Cann, liema art kienet tmiss ma’ art ta’ l-atturi. Minn dina l-art il-Gvern kien niffed it-triq u fuq l’art fejn il-konvenuti bnew, l-atturi qed jghidu li nbiet parti fuq l-art taghhom ghalhekk talbu li l-konvenuti jnehhu dawk il-kostruzzjonijiet li saru illegalment.

“**Tikkunsidra**

“Il-konvenuti qatt ma qalu li l-art li l-atturi qed jippretendu li hija taghhom tappartjeni lilhom. Fl-ittra ezibita a fol 63 li kienet inbghatet mill-konvenuti b’risposta ghall ittra ta’ l-atturi tal 14 ta’ Mejju 1997 a fol 62 fejn intimawhom biex jiddesistu mix-xogholijiet, jidher li l-konvenuti mhux qed jippretendu li l-art kontestata hija taghhom imma li din kienet giet esproprijata mill-Gvern u li huma estendew il-bini fuqha skond kif gie ordnat lilhom mill-awtoritajiet kompetenti.

“L-istess qalu fir-risposta ghall mandat ta’ inibizzjoni (ara atti allegati) u fin-nota ta’ eccezzjonijiet u dikjarazzjoni taghhom (ara para 5, 6, u 7 ). Illi meta l-konvenut xehed quddiem il-Qorti hu qal: “Jiena bnejt kif bnejt ghaliex Maria Cann qatt ma qaltli mod iehor u dejjem emmint hekk”.... Hu kien jahseb li il-hajt (li bena l-Gvern) u l-art ta’ tahtu kienet parti mill-bini tieghu u dana ghaliex Maria Cann qaltlu li l-post kien kantuniera. Oltre dan is-*surveyor* tal-Gvern kien tah il-linja sabiex jibni kif fil fatt bena ( ara fol 183).

“Maria Cann xehdet li hija bieghet lill konvenut il-hanut u mhux il-kantuniera u ma kinitx taghtu biex jibni hemm wara billi kien tal-werrieta. Skond il-kuntratt ta’ bejgh tat 30 ta’ Marzu 1996 ezibit a fol 81 Maria Cann kienet bieghet lill konvenut il-fond terran markat bin-numru 26 fi Triq iz-Zurrieq, B’Bugia bl-arja tal-bitha ta’ go fih, liberu u frank bid-drittijiet u peretinenzi tieghu kollha. F’dan il-kuntratt jissemma biss il-fond li kellha Maria Cann u ma saret ebda ndikazzjoni ghall xi kantuniera.

“Il-Qorti kienet innominat lill-Perit Joseph Ellul Vincenti biex jindika fejn kienet saret l-intruzjoni mill-konvenuti u jindika fejn il-konvenuti kienu xtraw (fol 122). Il-Perit kien zamm access fuq il-post u pprezenta r-relazzjoni tieghu fejn fost affarijiet ohra indika:

“Twieqi u bibien miftuha mill-konvenuti fuq l-art ta’ l-atturi (ara fol 163 u 167)

“Dak li nbena fuq proprjeta` ta’ l-atturi u dak li nbena fuq proprjeta` tal-konvenut (ara ritratt a fol 164).

“Il-parti li dahlu fiha l-konvenuti hija dika mmarkata BCDE fuq il-pjanta JEV/2 a fol 160.

“Il-konvenuti xtraw il-fond fuq il-lemin tal-fond 25, Zurrieq Road, u li l-linja medjana bejn iz-zewg fondi hija dik immarkata CD fuq il-pjanta msemmija.

“Il-Perit ikkonkluda li minn imkien ma jirrizulta li l-Gvern qal lill konvenuti li jistghu jiehdu xi art minbarra dik li kienet taghhom skond il-kuntratt ta’ akkwist tat-30 ta’ Marzu, 1996. Il-fatt li s-*surveyor* tal-Planning Authority immarkalhom fejn hi il-linja tat-triq ma taghti ebda dritt lill-konvenuti li jibnu sal-linja mmarkata fuq il-post jekk il-proprjeta` taghhom ma testendiex sal-linja tat-triq (fol 143).

“Il-konvenuti ma kellhom ebda dritt jaghmlu taghhom art li kienet soggetta ghall esproprjazzjoni u li wara kienet giet rilaxxjata lill-atturi. Il-konvenuti qed jippretendu li l-atturi kellhom *se mai* iduru fuq il-Kummissarju tal-Artijiet ghal kumpens fuq l-istess art (ara ittra a fol 63 para 5). Dan l-argument pero` ma jregiex billi l-Gvern ma jesproprijax l-art biex il-konvenuti jibnu *garages* taghhom imma biex jibni triq fl-interess pubbliku.

“**Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li meta l-konvenuti bnew fuq din il-bicca art in kwistjoni huma kienu jafu li dina ma kienitx taghhom.**

“**Bona fede**

“Il-konvenuti pero` qed jghidu ukoll li huma kienu in bona fede u ghalhekk ghandu japplika l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

“Il-Qorti ma taqbilx billi mill-provi prodotti jirrizulta car li l-konvenut kien gie imwissi mill bidunett li bix-xogholijiet li kien ser jaghmel  huwa kien se jinvadi l-proprjeta` ta’ l-atturi izda jidher li l-konvenut ma tahx kaz u baqa’ ghaddej bix-xoghol nonostante li kien ircieva ittra legali minghand l-atturi u protest gudizzjarju. L-atturi wara anke hargu mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenut.

“Il-konvenut, u x-xhieda minnu prodotti (il-mara u l-bennej) qed jippretendi li meta  rceva l-ittra legali (tal-14 ta’ Mejju 1997) hu mill-ewwel waqqaf lill bennej u li f’dak l-istadju il-bini kien kollu lest hlief li kellu jinghata il-konkos ghas-saqaf tat-tieni sular.

“Il-versjoni tal-konvenut hija kontradetta mid-dokumenti ezibiti u mix-xhieda prodotta mill-atturi.

“L-attur xehed li meta l-konvenut kien qed iwaqqa l-hajt tal-gjardina hu kien qal lill konvenut li jekk jibni hemmhekk kien se jibni fuq taghhom. Il-konvenut pero’ kien wiegbu li kellu l-permessi. F’dak l-istadju l-konvenut ma kienx ghadu beda jibni u l-hajt tal-gjardina kien ghadu biss twaqqa. Ghalhekk l-argument tal-konvenut li hu kellu n-*notice* imwahlha mal hajt ghal sitt xhur m’hiex prova li l-atturi bil-fors kienu jafu x’se jaghmel il-konvenut minn meta wahhal in-*notice*.

“L-attur kompla jghid li meta mbaghad il-konvenut beda jibni l-pedamenti u ra li dahal fuq taghhom hu mar kellem lill Avukat Dr. C. Vella u dan kien baghatlu ittra legali - Dok a fol 62. Izda l-konvenut kompla jibni u saqqaf fuq il-garage. Fuq parir tal-Avukat, f’dak l-istadju, hu ha wiehed jiehu r-ritratti (Dok  a fol 59-61 ). Minn dawn ir-ritratti jidher f’liema stadju kien wasal ix-xoghol, u ghalhekk dak li xehed il-konvenut u x-xhieda minnu prodotti,  li x-xoghol kollu kien lest meta rceva l-ittra, ma huwa veru xejn. Billi l-

konvenut kompla jibni  u beda jsaqqaf fit-tieni sular huma hargu mandat ta’ inibizzjoni (ara fol 154 u atti allegati).

“Il-konvenut kien gie imwissi ukoll minn Anthony Mifsud li fejn hu kien ser jibni kien hemm parti li kienet taghhom, izda skond dan ix-xhud,  il-konvenut wiegbu b’arroganza li hemm tieghu u jaghmel li jrid.  L-istess xehed Salvu Abdilla, li ghalkemm wissieh, il-konvenut baqa jibni fuq il-bicca mhiex tieghu sa fuq nett. Meta kellmu l-konvenut kien ghadu fil-bidu u dan jista’ jghidu ghax hu joqghod hemm fejn il-konvenut.

“Xehed ukoll Dr. C. Vella li ikkonferma li meta baghat l-ittra a fol 62 il-bini kien fl-istat  ta’ pedamenti. Wara l-ittra x-xoghol mhux talli ma waqafx izda zdied b’rittmu mghaggel hafna u fi zmien xahrejn, sakemm hareg il-mandat ta’ inibizzjoni, l-bini tela kollu. Meta baghat ittra tal-14 ta’ Mejju, Il-garage li jidher fir-ritratt a fol 59 lanqas kien ghadu hemm.  Hu kien tah parir lill atturi jiehdu r-ritratti ezibiti. Hu cahad li l-bini kien fl-istat li hu llum meta baghat l-ittra.

“**Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-konvenut ma kienx in bona fede kif rikjest mill-ligi billi hu kien gie imwissi mill-atturi li fejn hu kien ser jibni ma kienx tieghu, u inoltre meta l-atturi saru jafu bl-intruzjoni huma hadu passi legali kontra l-konvenut biex juruh l-opposizzjoni taghhom. Ghalhekk l-artikolu 571 tal-Kap 16 mhux applikabbli f’dan il-kaz.**”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenuti li ghar-ragunijiet hemm premessi talbu r-revoka tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla fit-30 ta’ Marzu, 2005, u filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u tapplika d-dispozizzjonijiet ta’ l-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tichad it-talbiet ta’ l-atturi appellati bl-ispejjez kontra l-istess atturi appellati;

Rat ir-risposta ta’ l-atturi appellati li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu c-cahda ta’ l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jwaqqghu u jnehhu kull kostruzzjoni li ghamlu fi proprjeta` taghhom fi Triq iz-Zurrieq, Birzebbuga. Il-konvenuti wiegbu b'erba' eccezzjonijiet. L-ewwel tnejn kienu ta' natura legali u gew michuda mill-ewwel Qorti b'sentenza tal-4 ta' Marzu, 1999. Minn dik is-sentenza in parte, ma gie intavolat ebda appell fir-rigward taghhom.

Iz-zewg eccezzjonijiet l-ohra gew michuda bis-sentenza appellata, u l-konvenuti, f'dawn il-proceduri quddiem din il-Qorti, qed jergghu jsostnu dawk l-eccezzjonijiet, li huma, brevement, li l-atturi m'ghandhomx interess jippromwovu din l-azzjoni stante li l-art in kwistjoni kienet suggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li permezz taghha l-atturi gew spussessati minnha, u li, f'kull kaz, huma bnew fuq l-art ta' l-atturi in bona fede u ghalhekk, ghandu jigi applikat fil-konfront taghhom id-disposizzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Dwar l-ewwel kwistjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak li osservat l-ewwel Qorti fis-sens li d-dikjarazzjoni mahruga mill-President ta' Malta m'ghandhiex l-effett ta' trasferiment tal-proprjeta` sakemm ma jsirx il-kuntratt relattiv ta' akkwist. Bhala proprjetarju tas-sit dan jibqghalu interess jagixxi biex jipprotegi l-proprjeta` tieghu u jassigura li din ma tigix imnaqqsa minn terzi li jidhrilhom li ghandhom jokkupaw partijiet minnha. L-art li, eventwalment, tigi trasferita lill-awtoritajiet governattivi, wara li jigu kompletati l-proceduri ta' esproprjazzjoni, tkun trid tigi hekk trasferita libera minn kull pretensjonijiet ta' terzi, u kwindi, s-sid, ghandu kull dritt jissorvelja l-art biex jara li din tibqa' intatta sa ma jsir it-trasferiment effettiv. Apparti l-gurisprudenza kwotata mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, din il-Qorti tista' tirreferi ghas-sentenzi taghha fl-ismijiet "**Vella v. Bezzina Wettinger et**", deciza fis-16 ta' Lulju, 1982, u "**Cianco v. Gasan Enterprises**

**Ltd. et**”, deciza fis-16 ta’ Ottubru, 2001, li wkoll ikkonfermaw li sid ta’ l-art ma jitlifx id-drittijiet tieghu fuq l-istess qabel ma jigi ppubblikat il-kuntratt relattiv ta’ trasferiment (illum, bis-sahha ta’ l-Att XI tal-2002, it-“trasferimenti” ta’ l-art jista’ jsir ukoll bid-depozitu da parti ta’ l-awtoritajiet governattivi ta’ l-ammont offrut bhala kumpens u n-notifika tac-cedola fit-termini ta’ l-istess ligi).

F’kull kaz, jidher li, fil-mori ta’ dawn il-proceduri, l-art giet effettivament liberata mill-Gvern u l-pussess moghti lura lis-sidien, li allura, fil-kuntest tad-duttrina ta’ *ius superveniens*, ghandhom issa zgur l-interess guridiku mehtieg biex jippromwovu din l-azzjoni.

L-ilment relattiv tal-konvenuti qed jigi, ghalhekk, michud.

Fit-tieni lok, il-konvenuti jilmentaw mic-cahda ta’ l-ewwel Qorti li tapplika fil-konfront taghhom, il-provvedimenti ta’ l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti korrettement elenkat ir-rekwiziti ghall-applikazzjoni ta’ dan l-artikolu (ara “**Galea v. Farrugia**”, deciza minn din il-Qorti fis-16 ta’ Settembru 1994).

Jidher li d-disgwid bejn il-partijiet *in subjecta materia* huwa dwar jekk l-okkupazzjoni ta’ l-art ta’ l-attur kinitx in bona fede jew le, bl-ewwel Qorti ssib, fuq analizi tal-provi, li l-konvenuti kienu in mala fede meta ghamlu l-kostruzzjoni lamentata.

Il-kriterju tal-*bona fides* huwa soggettiv u oggettiv fl-istess hin, i.e. ikun in *mala fide* mhux biss min jaf izda wkoll min, li kieku mexa bil-ghaqal ta’ *bonus paterfamilias*, kien ikun jaf illi l-art li qieghed jibni fuqha ma hijiex tieghu. Dan johrog mill-Artikolu 531 tal-Kodici Civili:

***531.*** *(1) Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija pussessur ta’ bona fidi.*

*(2) Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta’ haddiehor, huwa pussessur ta’ mala fidi.*

Issa, f'dan il-kaz, il-konvenuti kienu jafu, jew kellhom ikunu jafu, li huma kienu qed jestendu l-bini taghhom lil hinn mill-konfini tal-proprjeta` minnhom akkwistata. Bejn iz-zewg proprjetajiet kien hemm hajt divizorju u allura kienu jafu li ma kellhomx jestendu l-bini aktar minn dak il-hajt. Wara li twaqqa' dan il-hajt, u beda l-izvilupp, l-attur Anthony Abdilla avvicina lill-konvenut u avzah li fejn kien se jibni, kien taghhom. Ir-risposta tal-konvenut kienet biss li hu kellu l-permessi ghall-bini u allura kien in regola. Wara li l-attur ra li l-konvenut kien baqa' ghaddej bil-bini, mar ikellem avukat, ha ritratti ta' l-izvilupp li kien sar u baghtlu ittra interpellatorja; dan kien fl-14 ta' Mejju, 1997. Mix-xhieda ta' l-attur Anthony Abdilla u r-ritratti li gibed, jidher li, sa dak il-mument, il-konvenut kien ghamel il-pedamenti u sporga kamra ghal fuq l-art ta' l-atturi (ara ritratti a fol. 59 sa 61 tal-process). Il-bini kien ghadu fl-istadju inizjali tieghu imma wara din l-ittra, il-konvenuti komplew bl-izvilupp sakemm lestew dak li kellhom jaghmlu. L-attur ma waqqafx l-opposizzjoni tieghu b'dik l-ittra, izda kompla jinsisti bil-prezentata ta' Protest Gudizzjarju u l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Il-konvenuti, ciononostante, komplew bl-izvilupp sakemm tellghu l-qoxra kollha tal-bini.

L-area okkupat mill-konvenuti jidher li ghandha forma ta' triangolu u fiha daqs ta' 25.18 metri kwadri. Kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti, sa fejn kien iwassal il-hajt divizorju l-antik kien jidher car anke wara li l-konvenuti waqqghu d-divizorju ta' bejn l-proprjeta` taghhom u dik adjacenti. Ma kellhomx ghalhekk jissuperaw dik il-linja. Fir-rikors ta' l-appell taghhom, il-konvenuti jghidu li, wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, ghamlu r-ricerki u irrizultalhom illi l-istrixxa ta' art kienet fil-fatt, ta' l-atturi, izda suggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta. Il-konvenuti, pero`, kellhom jaghmlu r-ricerki <u>qabel</u> ma bdew jibnu, jaraw li l-art li qed jixtru kienet tappartjeni kollha kemm hi lill-vendituri u li ma joltrepassawx il-bini kif mixtri. Li gara hu li peress li l-art ta' l-atturi kienet bejn il-proprjeta` taghhom u t-triq, huma ddecidew li jokkupaw dik l-art b'impunita` u jaccedu l-fond

taghhom direttament ghal fuq it-triq. Il-linja tat-triq pero`, ma taghti dritt lil hadd li jokkupa art ta' terzi.

Dan il-kaz, jixbah, fic-cirkostanzi tieghu, il-fatti tal-kawza "**Borg Contractors Ltd. v. Gracey et**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Ottubru 2005. F'dik il-kawza, il-konvenuti wkoll okkupaw bicca art soggetta ghal dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, u fuq l-allegazzjoni li huma kienu in bona fede, il-Qorti irrimarkat:
"Li jidher car li gara hu illi l-konvenut kien jaf illi l-gvern kien sejjer jiehu l-art izda kien ghadu ma hadhiex, u ghalhekk haseb illi, fl-*interregnum* bejn meta l-gvern kien ghad ma ghandux titolu fuq l-art izda sidha tilef l-interess fiha ghax jaf li sejra tittiehed, u ghalhekk la l-gvern u lanqas is-sid ma kienu sejrin imexxu kontrieh, seta' japprofitta ruhu mic-cirkostanzi, itella' l-bini u hekk, meta fl-ahhar il-gvern jikseb l-art, isib *fatto compiuto* u l-konvenut, minghalih, ikun jista' jinqeda b'dak li jghid l-art. 571 tal-Kodici Civili."
Anke f'dan il-kaz, il-konvenuti ippruvaw jikkapparaw art li kienu jafu ma kenitx taghhom, u ma jistghux, allura jinvokaw il-provvediment ta' l-artikolu 571.

Kif tajjeb osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Degabriele v. Attard**", deciza fit-23 ta' Gunju, 2005, "*imqar jekk il-pussessur ikollu xi dubju dwar iz-zamma tal-haga, dan ikun bizzejjed biex idennes il-pussess tieghu u jnehhi minnu l-bona fidi*". F'dan il-kaz, il-konvenuti kienu jafu li l-art mhux taghhom, u kellhom ikunu jafu li l-linja tat-triq ma tawtorizzhomx jokkupaw l-art ta' bejn il-proprjeta` taghhom u l-istess triq. Il-konvenut kien gie ripettutament avzat, sa mill-bidu nett, biex ma jkomplix bil-bini, izda b'certa arroganza wiegeb li "naghmel li rrid" u kompla bil-bini. Id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li tichad l-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 kienet ghalhekk wahda gusta u sejra tigi konfermata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti appellanti. It-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti

fuq il-konvenuti biex jaghmlu x-xogholijiet mehtiega, jibda jiddekorri mil-lum.

**< Sentenza Finali >**

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