MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 645/1991/1

Mario Sammut

v.

Tarcisio Gatt

Il-Qorti:

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

“Illi huwa proprjetarju ta’ zewg porzjonijiet kontigwi ta’ art fabbrikabbli, formanti parti mill-ghalqa denominata “Tal-Gebel l-Abjad” sive “Tal-Ponta tal-Mignuna”, fil-kontrada

tal-gzira, fil-vicinanzi tat-Torri ta' San Tumas, fil-limiti taz-Zejtun, indikati fl-annessa pjanta (Dok "A") immarkati bhala plots numru 2 u 3, tal-kejl – plot numru tnejn ta' mija u wiehed u hamsin metru kubu (151 m.k.) u plot numru 3 ta' mija sebgha u hamsin punt erbgha metru kubu (157.4 m.k.) – flimkien imissu mix-Xlokk ma' triq progettata bla isem, mill-Lvant u l-Punent ma' beni tas-socjeta` Toncas Limited jew avendi kawza taghhom, kif deskritti fil-kuntratt tan-Nutar Paul Pullicino datat 9 ta' Lulju 1981;

"Illi l-konvenut uzurpa parti mill-istess art ta' l-esponenti, u fuq din l-art hekk uzurpata l-konvenut qieghed fi stadju avvanzat ta' kostruzzjoni, u dan kollu sar mill-konvenut, u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` ta' l-attur fuq l-istess art, b'dan li kif jirrizulta mill-pjanta (Dok "A") l-istess konvenut qed jokkupa din il-parti ta' l-art, bla ebda titolu validu fil-ligi (il-parti illineata fl-istess pjanta);

"Illi dan l-agir tal-konvenut abbuziv, ippregudika serjament lill-attur, u kkagunalu danni sostanzjali, u qed ikompli jikkaguna danni mill-istess attur;

"Iilli ghalkemm interpellat diversi drabi, nkluzi permezz ta' Protest Gudizzjarju datat 29 ta' Novembru 1990, sabiex l-istess konvenut jiddezisti mill-agir illegali tieghu, u sabiex jirrijintegra l-proprjeta` ta' l-esponenti fl-istat originali taghha, il-konvenut baqa' inadempjenti;

"Illi ghalhekk ghaliex ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex dik il-Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut, abbuzivament, illegalment u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` u reali ta' l-attur, uzurpa u illegalment bena fuq parti mill-proprjeta` ta' l-attur, fuq deskritta, cioe` fuq zewg porzjonijiet ta' parti mill-ghalqa konsistenti f'art fabbrikabbli, parti mill-ghalqa denominata "Tal-Gebel l-Abjad", sive "Tal-Ponta tal-Mignuna", fil-kontrada tal-gzira, fil-vicinanzi tat-Torri ta' San Tumas, limiti taz-Zejtun, konsistenti f'zewg plots immarkati bin-numri 2 u 3 rispettivament, tal-kejl ta' 151 m.k. u 157.4 m.k. rispettivament, konfinanti kif deskritti wkoll fl-Att ta' l-

akkwisti, da parte ta' l-attur, datat 9 ta' Lulju 1981, kollox kif jirrizulta fl-annessa pjanta (Dok "A"), liema art uzurpata tidher illineata wkoll fl-annessa pjanta;

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju, li lilu jigi ffissat minn din il-Qorti, jirrimwovi a spejjez tieghu kull tip ta' kostruzzjoni li saret minnu abbuzivament fuq l-istess proprjeta` ta' l-attur, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

"3. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak minnu ordnat fit-terminu prefiss ai termini tat-tieni domanda ta' din ic-citazzjoni, tawtorizza lill-attur sabiex a spejjez tal-konvenut jaghmel dak ix-xoghol kollu necessarju sabiex kull tip ta' kostruzzjoni abbuziva maghmula fuq l-art ta' l-attur uzurpata mill-konvenut, tigi rimossa minn fuq l-istess art ta' l-attur, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

"4. Tikkundanna u tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kollha konsegwenzjali kkagunati mill-konvenut a skapitu ta' l-attur ghar-ragunijiet premessi;

"5. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur, kawza ta' l-uzurpazzjoni kommessa mill-konvenut, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

"6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur, dik is-somma likwidata permezz tal-hames (5) domanda ta' din ic-citazzjoni, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, rapprezentanti l-ammont ta' danni sofferti mill-attur kif premess.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest Gudizzjarju datat 29 ta' Novembru 1990, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra kompetenti lill-attur kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

“Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent ma beniex fuq il-proprjeta` ta’ l-attur izda bena biss fuq il-proprjeta` tieghu;

“Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, it-tieni, it-tielet u r-raba’ u l-hames talbiet attrici huma nsostenibbli ghaliex semmai huwa applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.”

Rat is-sentenza parzjali moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta’ Gunju 1999, li in forza taghha gie deciz fis-sens illi:
“... tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, tilqa’ l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut abbuzivament, illegalment u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ proprjeta` u reali ta’ l-attur uzurpa w illegalment bena fuq parti mill-proprjeta` ta’ l-attur fuq deskritta, cioe` fuq zewg porzjonijiet ta’ parti mill-ghalqa konsistenti f’art fabbrikabbli, parti mill-ghalqa denominata “Tal-Gebel l-Abjad”, sive “tal-Ponta tal-Mignuna”, fil-kontrada tal-Gzira, fil-vicinanzi tat-Torri ta’ San Tumas, limiti taz-Zejtun, konsistenti f’zewg plots immarkati bin-numri 2 u 3, rispettivament, konfinanti kif deskritti wkoll fl-Att ta’ l-Akkwisti, da parte ta’ l-attur, datat 9 ta’ Lulju 1981, kollox kif jirrizulta fl-anness pjanta (Dokument “A”), liema art uzurpata tidher illineata wkoll fl-annessa pjanta. Il-konvenut huwa wkoll ikkundannat ihallas l-ispejjez ta’ din il-kawza parzjali.”

Rat il-verbal maghmul mill-partijiet fl-udejnza tat-8 ta’ Gunju, 2004 (fol. 257), u registrat f’dawn it-termini: “Il-partijiet jaqblu illi ghandu jigi applikat il-principju ta’ l-accessjoni a favur tal-konvenut, b’dan li t-trattazzjoni tigi limitata biss ghar-rigward ta’ l-ammont tal-kumpens dovut mill-konvenut lill-attur”;

Rat is-sentenza finali moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta’ Gunju, 2005, fis-sens li gej:
“[1] tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba stante li dawn gew rinunzjati bil-verbal precitat; [2] tiddikjara li l-art invaza u li tifforma l-meritu tal-kawza odjerna u li tinsab indikata mill-perit tekniku fir-

relazzjonijiet tieghu, illum hija proprjeta` tal-konvenut a tenur ta’ l-artikolu 571 tal-Kap. 12 u kif ukoll mifthihem bejn il-partijiet fil-verbal tat-8 ta’ Gunju 2004; u [3] tilqa’ ir-raba’, il-hames u s-sitt talba, u tillikwida l-kumpens dovut lill-attur minhabba l-invazjoni fuq indikata da parti tal-konvenut fl-ammont ta’ tmint elef u erba mitt lira Maltin [Lm8,400],u tordna lill-istess konvenut ihallas lill-attur din is-somma ta’ Lm8,400.

“L-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mill-konvenut; hlief dawk relattivi ghat-tieni rapport peritali li ghandhom jigu sopportati fi kwoti ugwali bejn il-partijiet stante li dan sar a beneficju taz-zewg partijiet; kif ukoll, l-ispejjez tat-tieni u tat-tielet talba ghandhom jibqghu a karigu ta’ l-attur.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma dawn. Permezz ta’ kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino fid-9 ta’ Lulju 1981 l-attur xtara minghand is-socjeta` Toncas Limited zewg porzjonijiet kontigwi ta’ art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa denominata “Ta Gebel l-Abjad” sive “Tal-Ponta tal-Mignuna” fil-limiti taz-Zejtun markati numru 2 u numru 3 kif deskritti fl-istess kuntratt u kif jidher fuq il-pjanta[1] markata Dok.A annessa ma’ l-att tac-citazzjoni. Il-plot numru tlieta [3] ghandha kejl ta’ 157.4 metru kwadru.

“Illi permezz ta’ kuntratt[2] sussegwenti pubblikat minn Nutar Dottor Pierre Cassar fl-10 ta’ Dicembru 1986 il-konvenut xtara minghand l-imsemmija Toncas Limited, awtrici wkoll ta’ l-attur, l-art deskritta fl-istess kuntratt, kontigwa mal-plot numru tlieta [3] ta’ l-attur.

“Illi waqt li l-konvenut kien qieghed jibni fuq il-art tieghu huwa invada l-art ta’ l-attur billi dahal fuq in-naha ta’ wara tal-plot numru 3 proprjeta` ta’ l-attur, kif indikat mill-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tieghu addottata minn din il-

[1] Fol.6
[2] Fol.46

Qorti fis-sentenza parzjali fuq indikata, u li l-konvenut accetta bhala gudikat skond il-verbal tat-8 ta' Gunju 2004.

“Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu, il-konvenut invoka l-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 tal-Kap.16 in bazi ghall-fatt sostnut minnu li huwa kien in buona fede u mexa fuq dak deskritt fil-kuntratt ta' l-akkwist tieghu.

“Illi kif jirrizulta mill-imsemmi verbal l-attur jidher li accetta l-applikazzjoni ta' dan l-Artikolu tal-ligi ghal kaz in dizamina billi ma baqax jinsisti fuq ir-reintegranda tal-proprjeta` tieghu kif talab fit-tieni u t-tielet talba, izda accetta li b'applikazzjoni tal-principju accessorium sequitur principale l-konvenut izomm l-art minnu invaza bl-obbligu li jhallas kumpens lill-attur. Di fatti in forza ta' dan il-verbal il-partijiet irriducew il-vertenza pendenti bejniethom ghal wahda ta' likwidazzjoni u hlas ta' kumpens dovut mill-konvenut lill-attur konsegwenza ta' l-invazjoni ta' l-art tieghu.

“Illi f' dan l-istadju huwa opportun li jinghad li, fil-mori tal-kawza, permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Jannar 1992 in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro, l-attur bejgh l-art tieghu lil terzi, bl-eccezzjoni tal-parti de qua, bir-rizerva li jekk rizultat ta' din il-kawza huwa jirriprendi l-pussess tal-parti invaza, it-terz kompratur ikollu opzjoni li jixtriha bil-prezz konvenut bejniethom ta' Lm1,000.

“Il-Qorti tosserva li, ghalkemm rizultat tal-verbal precitat, din il-klawsola giet reza ineffettiva, stante li l-attur irrinunzja ghat-talba ghar-reintegrazzjoni u accetta li minnflok jiehu kumpens taghha; il-prezz konvenut ta' Lm1,000 gie mehud in konsiderazzjoni mill-perit tekniku fil-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-attur.

“Di fatti fit-tieni relazzjoni tieghu l-perit tekniku ffissa l-valur ta' l-porzjon art in kwistjoni fl-ammont ta' Lm1,000 relattivament ghaz-zmien li kien sar dan il-kuntratt, in bazi tal-konsiderazzjoni li gja la darba l-attur kien ippreparat jircevi din is-somma fis-sena 1992, allura l-art f' dak iz-zmien ghandu jinghatala valur f' dan l-ammont. Izda, wara inkariku ulterjuri moghti lilu minn din il-Qorti, sabiex

jaghmel stima teknika u oggettiva ta' l-art in kwistjoni, fiz-zmien ta' l-invazjoni fis-sena 1991 il-perit tekniku kkonkluda li f' dan iz-zmien l-art de quo kienet tiswa Lm676. Huwa spjega pero` li dan il-valur kien bazat fuq kalkolu matematiku, proporzjonali ghal valuri indikati fil-kuntratti minghajr konsiderazzjoni ghall-fatturi teknici. [3]

"Illi fl-istess relazzjoni, u in bazi ta' l-inkarigu dupplici li kien moghti lilu, u cioe` li jistma l-valur ta' l-art kemm fiz-zmien ta' l-invazjoni, kif ukoll fiz-zmien kurrenti, il-perit tekniku kkonkluda wkoll li "llum"[4] l-valur ta' l-art invaza huwa ta' Lm7,000; u fl-eskussjoni tieghu maghmula fl-udjenza tal-21 ta' Mejju 2003, filwaqt li kkonferma din il-figura bhala l-prezz ta' l-art de quo, spjega li huwa kien ibbaza l-kalkoli tieghu "fuq il-fatt ta' x' dannu bata l-attur billi zmembratlu t-tnax-il pied fond mill-plot tieghu li m'hiex fonda hafna u allura l-possibilita` ta' zvilupp giet ridotta hafna."[5]

"**Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

"In tema legali jigi osservat li f'materja ta' prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti m'hijex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m'ghandhiex tiskarta l-konkluzjonijiet ta' l-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998].*

[3] Fol.243
[4] Fol.250 – relazzjoni gie prezentata fid-29 ta' Novembru 2002
[5] Fol.231

“Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li f’dan il-kaz ma tezistix raguni valida li ghandha twassal lil din il-Qorti biex ma taccettax bhala korretta l-istima ta’ Lm7,000 maghmula mill-perit tekniku bhala rapprezentanti l-valur ta’ l-art fiz-zmien li kienet giet redatta t-tieni relazzjoni tieghu fis-sena 2002; multo magis fl-assenza ta’ nomina ta’ periti perizjuri.

“Illi bazikament il-vertenza bejn il-partijiet tirriduci ruhha ghad-determinazzjoni tal-punctum temporis li ghandu jservi ta’ bazi ghall-likwidazzjoni tal-kumpens, u cioe` jekk mhux iz-zmien ta’ l-invazjoni, jew iz-zmien l-aktar qrib ghal pronuzjament gudizzjali. Il-Qorti hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f’diversi sentenzi anke ricenzjuri u li hija fis-sens li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien ta’ l-invazjoni stante li kien f’ dak iz-zmien li sar l-arrikiment indebitu da parti ta’ l-uzurpatur a skapitu ta’ min sofra telf fil-patrimonju tieghu; min-naha l-ohra pero` din il-Qorti hija propensa li tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza PA Carmel Vella vs Victor Sammut et [deciza fit-18 ta’ Frar 2004 per Imhallef Philip Sciberras] u li jwassal ghal rizultat aktar ekwitattiv, stante li jirrelata l-kumpens mal-valur ta’ l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza.

“Illi l-applikazzjoni ta’ dan il-kriterju huwa konfortat minn dak li jiddisponi l-Artikolu 571; kif ukoll huwa konformi mal-principji generali rigwardanti r-rizarciment tad-danni. F’dan ir-rigward huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

“[1] Skond din id-dispozizzjoni, meta jikkonkorru l-estremi hemm indikati, ghall-applikazzjoni taghha, jattiva ruhu l-principju ta’ natura eccezzjonali li l-proprjeta` invaza taccedi mal-proprjeta` ta’ l-awtur ta’ l-invazjoni u titqies bhala accessorja taghha. Dan isir “biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li [permezz tieghu]… jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-prorpjeta` in forza ta’ l-accessjoni tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha.” u ghalhekk il-valutazzjoni ghandha ssir “in rapport maz-zmien l-aktar

vicin id-decizjoni."[6] Dan ir-ragunament guridiku jsib konfort shih fil-lokuzzjoni ta' l-artikolu precitat li jiddisponi li "l-art li tigi hekk okkkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu dikjarati ta' proprjeta` ta' min bena.."[7] Minn dan jirrizulta car li ghat-trapass tad-dritt ta' proprjeta` jehtieg dikjarazzjoni mill-Qorti li taghti l-gudizzju taghha permezz ta' sentenza wara li tkun sodisfatta li jikkonkorru l-estremi ghall-applikazzjoni ta' l-artikolu in dizamina.

"[2] Illi "huwa principju generali in materja ta' danni jew kumpens rizarcitorju bhal prezenti illi di regola l-persuna dannegjata jew f'dan il-kaz sid l-art ghandhom dritt jikkonsegwixxu r-rizarciment li jirrentegra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz, u ghalhekk f'kaz ta' rizarciment per equivalente dan ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa. [Ara Antonio Zammit vs Mario Calleja, Appell Sede Inferjuri, 12 ta' Jannar 1977]"[8]

"Fil-kaz precitat il-Qorti kompliet tosserva li hi l-fehma konsiderata taghha "illi l-funzjoni primarja tar-rizarciment hi dik li l-kompensazzjoni stabbilita ghandha tikkorrispondi sew ghall-pregudizzju arrekat fis-sens li ghandha tigi restawrata, almenu per ekwivalente, l-qaghda ta' sid ta' l-art qabel ma sehh il-fatt kompjut. Mhux eskluz allura illi fit-tutela shiha ta' l-interessi tas-sid jittiehed kont, ghall-iskop tar-reintegrazzjoni, mill-privazzjoni subita, it-telf tal-profitt, in-nuqqas ta' l-utilizzazzjoni xierqa u ampja tal-proprjeta` tieghu, u elementi bhall-izvalutazzjoni monetarja ghall-iskop tad-determinazzjoni tal-pregudizzju patrimonjali tieghu f'termini monetarji. Fi kliem iehor il-likwidazzjoni ghandha tkun wahda ekwitattiva."

"Din il-Qorti taqbel pjenament ma' dan il-hsieb guridiku u taddottah fl-intier tieghu, stante li, apparti milli huwa konformi mal-lokuzzjoni ta' l-imsemmi Artikolu, kif ukoll konsonu mal-principji generali regolanti r-rizarciment tad-danni, jwassal ghal-likiwdazzjoni gusta u ekwitattiva.

[6] Supra.
[7] Sottolinear tal-Qorti
[8] Sottolinear ta' din il-Qorti

“Illi in vista tal-premess u b’applikazzjoni tal-principji suesposti, il-Qorti taqbel u taccetta li l-kumpens dovut mill-attur ghall-invazjoni li sofra fil-proprjeta` tieghu ghandu jkun fl-ammont ta’ sebat elef lira Maltin [Lm7,000] flimkien mas-somma ta’ elf u erba’ mitt lira Maltin [Lm1,400] rapprezentanti l-imghax tat-8% mid-data tal-prezentata tar-rapport tal-perit tekniku u cioe` 29 ta’ Novembru 2002 sad-29 ta’ Mejju 2005 – b’hekk il-kumpens kollu dovut ghandu jkun ta’ tmint elef u erba’ mitt lira Maltin [Lm8,400].

“In fine jigi osservat li l-kuntratt precitat datat 15 ta’ Jannar 1992 maghmul bejn l-attur u l-konjugi Schembri huwa res inter alios acta ghall-konvenut; b’mod li dak li kien gie miftiehem bejn l-attur u Schembri, apparti milli gie rez inapplikabbli, m’ghandu ebda rilevanza fil-komputazzjoni tal-kumpens dovut mill-konvenut lill-attur rizultat ta’ l-invazjoni da parti ta’ l-istess konvenut fuq l-art minnu invaza u li qed tigi dikjarata proprjeta` tal-konvenut in forza tal-gudizzju odjern.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenut Tarcisio Gatt li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti:
“...joghgobha tirriforma s-sentenza appellata (tal-10 ta’ Gunju 2005) billi filwaqt li tikkonfermaha f’dik il-parti fejn astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tielet talba, u fil-parti dispozittiva dwar il-hlas ta’ l-ispejjez tal-kawza; tirrevokaha nkwantu ddikjarat li l-art saret proprjeta` ta’ l-appellant a tenur ta’ l-Artikolu 571 tal-Kap. 12 billi minflok tiddikjara li l-art saret proprjeta` ta’ l-appellant a tenur ta’ l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili; u tirrevokaha riferribbilment ghar-raba’, hames u sitt talba billi tilqa’ l-istess talbiet b’dan pero` li l-kumpens likwidat ghandu jkun sitt mija sitta u sebghin liri Maltin (Lm676) u d-danni jkunu l-imghaxijiet legali fuq l-istess somma mid-data ta’ l-uzurpazzjoni, cioe` xi zmien matul is-sena 1991.

“Bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-attur appellat.”

Rat ir-risposta ta’ l-appell ta’ l-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minn premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

"...tichad l-appell tas-socjeta` appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti, u previa okkorrendo dikjarazzjoni illi dan l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju a bazi tal-fuq imsemmija ragunijiet tikkundanna lill-appellant ihallas l-ispejjez doppji."

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2007;

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel lok, jigi osservat li l-konvenut ma appellax mis-sentenza parzjali ta' l-ewwel Qorti tas-17 ta' Gunju, 1999, fejn inghad u gie deciz li hu "abbuzivament, illegalment u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` u reali ta' l-attur" invada u okkupa parti mill-art ta' l-attur, spazju ta' 12-il pied fond b'wisa' ta' 21 pied u hames pulzieri. Fid-dawl ta' din id-decizjoni, ma jidhirx li seta' kien applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, li ghall-applikazzjoni tieghu jesigi okkupazzjoni ta' l-art in bona fede! L-ewwel Qorti, pero`, ipprocediet billi tapplika dak l-artikolu wara li l-partijiet qablu li ghandu jigi applikat, bil-kontestazzjoni tkun limitata ghall-ammont ta' kumpens li ghandu jhallas il-konvenut lill-attur.

Jidher, fil-fatt, li d-divergenza principali ta' bejn il-partijiet hija dwar iz-zmien li fuqu ghandu jigi mahdum il-kumpens. Hemm qbil li l-kumpens ghandu jirrifletti l-valur ta' l-art okkupata, izda hemm diskordja dwar jekk dan il-valur ghandux ikun ta' l-art fid-data ta' l-okkupazzjoni kif isostni l-konvenut, jew ta' l-art fid-data aktar qrib is-sentenza kif jargomenta l-attur. Skond il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti, il-valur ta' l-art okkupata fiz-zmien ta' l-okkupazzjoni (fl-1991) hu ta' Lm676, waqt li l-valur fl-2002 (meta pprezenta r-rapport tieghu) hu ta' Lm7000.

Il-kwistjoni tal-*punctum temporis* ghall-valur ta' l-art gie varjament deciz mill-Qrati taghna. Fil-kawza "**Camilleri v. Debattista**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Jannar, 2003, kien gie osservat li l-kumpens li ghandu

jithallas ghandu jkun relatat maz-zmien ta’ meta sehhet l-okkupazzjoni. Il-Qorti kienet strahet fuq decizjoni li kienet tat l-istess Qorti precedentement, u cioe`, fil-kawza fl-ismijiet “**Mizzi noe v. Spiteri**”, deciza fl-10 ta’ Novembru, 1999. Din il-Qorti, diversament komposta, segwiet dan il-principju minghajr wisq aktar elaborazzjoni, fil-kawza “**Bellizzi v. Bartolo**”, deciza fl-1 ta’ Lulju, 2005.

Il-materja giet studjata fil-fond f’zewg sentenzi ohra tal-Prim Awla tal-Qorti Civili: wahda “**Vella v. Sammut**”, deciza fit-18 ta’ Frar, 2004, u l-ohra “**Spiteri v. Sciberras**”, deciza fl-20 ta’ Ottubru, 2005, u dik il-Qorti, f’dawn iz-zewg sentenzi, osservat li l-kumpens ghandu jigi valutat in rapport maz-zmien l-aktar vicin id-decizjoni. Ghall-istess konkluzjoni wasslu l-istess Prim Awla tal-Qorti Civili f’zewg sentenzi ohra, wahda fl-ismijiet “**Mangion v. Aquilina**”, deciza fil-11 ta’ Ottubru, 2006, u l-ohra fl-ismijiet “**Pace et v. Polidano**”, deciza fl-24 ta’ Frar, 2006, u din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza “**Zammit v. Calleja**”, deciza fit-12 ta’ Jannar, 1977. L-ewwel Qorti f’din il-kawza wkoll ikkondiviet din il-konkluzjoni, wara li ghamlet riferenza u u kwotat mill-istudju li kienet ghamlet dik il-Qorti fil-kawza “**Vella v. Sammut**” fuq imsemmija.

Fil-kawza “**Spiteri v. Sciberras**”, fuq riferita, il-Qorti ghamlet dan l-istadju fuq dan il-punt:
“Il-Qorti ezaminat in-natura ta’ l-istitut, u qieset li dan, fil-fatt, huwa eccezzjoni ghall-principju *quod solo inaedificatur solo cedit.* Dak li jigri ghandha aktar il-forma ta’ ezproprijazzjoni fl-interess tal-privat, u kien, ghalhekk, li ntqal li dan l-artikolu ghandu jkollu interpretazzjoni restrittiva. Aktar importanti, il-gurista taljan Paradiso (“*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 riconcscuito carattere derivativo, a differenza della altre fattispecie di accessione”.* Dan jinghad peress li s-sitwazzjoni kif tirriduci ruhha tmur kontra l-principju generali li minn hu proprjetarju ta’ l-art huwa wkoll proprjetarju ta’ dak kollu li jinbena fuqha. Fil-fatt, fl-Italja, dan id-dritt moghti lill-

kostruttur, jissejjah "*accessione invertita*", u nghata 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 jaghtix lok ghall-akkwist tal-proprjeta` b'accessjoni, dan mhux kaz ta' propjetarju ta' bicca art li, awtomatikament, isir proprjetarju wkoll ta' kull ma jinghaqad maghha bil-jedd ta' accessjoni. Kif tghid il-gurista Rimedio ("*La Proprieta` Immobiliare" a cura di Giorgio Grasselli, CEDAM 2003*) f'pagna 917, f'kaz ta' accessjoni, *"l'incorporazione e` un evento materiale cui 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-Paradiso (op. cit. pag. 41 u Galgano *"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 mhix awtomatika, izda hija diskrezzjonali f'idejn il-Qorti ("*jistghu jigu ddikjarati*"). Kien, ghalhekk, li il-*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 costituttiva, comportante un effetto traslattivo, solo per l'attribuzione al costruttore della proprjeta` 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 minn 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 pozizzjoni 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 jirrifletti z-zmien l-aktar vicin id-decizjoni, 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."

Interessanti dak li osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Borg Contractors Ltd v. Gracey**", deciza fil-11 ta' Ottubru, 2005, li ghalkemm ma iddibattietx il-punt kontrovers, osservat li "il-kisba tal-proprjeta` b'accessjoni ma ssehhx ipso facto u l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili jghid biss illi l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' min bena'". Il-proprjeta` issir ta' min bena fuqha mas-sentenza li takkolji d-domanda, u la darba l-art qed "tinbiegh" lil min bena fuqha bis-sentenza, il-valur irid jigi stabbilit dakinhar.

Din il-Qorti, kif issa komposta, taqbel ma' dan l-ahhar insenjament fis-sens li l-kumpens ghandu jigi valutat in rapport maz-zmien l-aktar vicin id-decizjoni, u kwindi taqbel mal-posizzjoni li addottat l-ewwel Qorti fir-rigward.

Ghar-rigward tal-kumpens indikat, il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti hareg l-istima tieghu "fuq il-fatt ta' x'dannu bata l-attur billi zmembratlu t-tnax-il pied fond mill-plot tieghu li mhix fonda hafna u allura l-possibilita` ta' zvilupp giet ridotta hafna". Din l-analizi hi konformi ma' dak adoperat fl-Italia, tant li kif tikkummenta il-gurista Rimedio (op. cit. pag. 957), b'riferenza ghall-gurisprudenza taljana, id-dannu li jista' jintalab huwa dak "*consitente nel deprezzamento che, a seguito della*

privazione della zona occupata, sia derivato al suolo residuo”.

Din il-Qorti, kwindi, taqbel mal-kalkolu li addottat l-ewwel Qorti, u s-sentenza taghha sejra tigi kkonfermata *in toto*.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta’ l-ewwel istanza jibqghu kif decizi, waqt li dawk ta’ din it-tieni istanza ghadhom jithallsu mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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