MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 91/2007

George u Jane konjugi Sacco

Vs

Louis u Mary Rose konjugi Agius

Il-Qorti;

Dawn il-proceduri nbdew permezz ta’ rikors guramentat prezentat fl-4 ta’ Settembru 2007 li bih l-atturi talbu li jigi dikjarat li l-konvenuti ghamlu xoghol ta’ skavar u tnehhija ta’ materjal u kostruzzjoni fi proprjeta’ li tappartjeni lill-atturi, u konsegwentement sabiex l-istess konvenuti jigu kundannati (fi zmien qasir u perentorju) jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex l-ispazju taht il-proprjeta’ taghhom jerga’ jsir fl-istat li kien qabel saru dawn ix-xogholijiet u fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat jaghmel ix-xoghol hu. Dan wara li l-atturi ppremettew li huma proprjetarji tal-fond minghajr isem maghruf bhala N.B. Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex u li

l-konvenuti akkwistaw minghand il-Gvern porzjon art tal-kejl ta’ hamsa u ghoxrin metri kwadru (25mk) b’kuntratt tat-12 ta’ Novembru 2003 fl-atti tan-nutar Dr. Vincent Miceli. Il-konvenuti ghamlu xoghol ta’ skavar fl-ispazju li akkwistaw minghand il-Kummissarju ta’ l-Artijiet u fil-process dahlu taht il-proprjeta’ tal-konvenuti.

Il-konvenuti wiegbu permezz ta’ risposta guramentata prezentata fit-12 ta’ Ottubru 2007 (fol. 24) u kkontestaw it-talbiet ta’ l-atturi in kwantu:-

1. Ix-xoghol sar in buona fede minghajr il-konvenuti rrejalizzaw li bix-xogholijiet li wettqu kienu oltrepassaw il-limiti tal-proprjeta’ li xtraw minghand il-Kummissarju ta’ l-Artijiet li wassal ghal invazjoni ta’ proprjeta’ ta’ terzi.
2. Il-konvenuti ma jaqblux li l-atturi huma proprjetarji tas-sottoswol in kwantu parti mix-xoghol sar f’shelter tal-gwerra li kien jestendi l-linja medjana bejn Triq Ghar Qawqla u l-proprjeta’ ta’ l-atturi. Skond il-konvenuti s-shelter ma jistax jifforma parti mill-proprjeta’ taghhom.
3. Kien wara li tlesta x-xoghol li l-atturi ghamlu pretensjonijiet fuq is-sottoswol. Il-konvenuti kienu in buona fede tant li taw ukoll access lill-atturi ghal gewwa l-proprjeta’ taghhom. Ix-xogholijiet kienu qeghdin isiru diversi metri l-isfel mill-livell tat-triq u ma kien hemm xejn x’juri jew ahjar lill-haddiema nkarigati minnhom fejn tispicca Triq Ghar Qawqla u fejn tibda l-proprjeta’ ta’ l-atturi. Immedjatament il-konvenuti kienu pronti ghalqu l-ispazju li jigi taht il-fond ta’ l-atturi. M’huwiex possibbli li l-aturi jirripristinaw il-blat ghal dak li kien qabel.
4. Ghal kaz in kwistjoni ghandu japplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, fis-sens li l-konvenuti ghandhom izommu dik il-parti fejn kien hemm is-shelter tal-gwerra u li gie okkupat minnhom in *buona fede*. F’din l-eventwalita’ il-hitan li l-konvenuti ghamlu sabiex inehhu u jaghlqu l-access ghas-sottoswol ghandhom jitnehhew.
5. Hu mpossibbli li huma jergghu jaghmlu kif kien il-blat li gie skavat u ghalhekk ghandha tigi applikata l-massima ta’ *ad impossibilia neminem tenitur*.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Novembru 2007 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li hemm qbil li l-parti

delinejata bil-kulur blu fil-pjanta a fol. 27 hi l-proprjeta' ta' l-atturi.

Rat in-nota prezentata mill-aturi fis-27 ta' Gunju 2008 (fol. 47) li biha rrinunzjaw ghat-talbiet u zammew ferm il-kap ta' l-ispejjez. Dan wara li fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2008, id-difensur ta' l-attur iddikjara li l-mertu tal-kawza hu ezawrit. Jirrizulta li l-konvenuti bnew hajt fuq il-konfini bejn l-ispazju li xtraw minghand il-Gvern u l-ispazju li jigi taht il-proprjeta' ta' l-atturi. F'dik is-seduta d-difensur tal-konvenuti ddikjara li kienu qeghdin jirrizervaw *".....d-dritt illi fil-mument opportun jipprocedi gudizzjarjament ghal dikjarazzjoni li dan is-shelter jifforma parti mill-proprjeta' tal-konvenut."*. Min-naha l-ohra d-difensur ta' l-atturi wiegeb billi ghamel riferenza ghar-risposta guramentata u dak dikjarat fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2007.

Semghet ix-xhieda fir-rigward tal-kap ta' l-ispejjez.

Rat l-atti kollha u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 38/2004 fl-ismijiet **George Sacco vs Louis Agius**[1]. Mill-atti tal-mandat ma jirrizultax li nghata digriet finali. L-attur kien talab sabiex l-intimat jigi mizmum milli jaghmel *"...kwalunkwe xoghol ta' skavar, tnehhija ta' materjal jew xi tip ta' kostruzzjoni fuq is-sit fil-Menqa, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex li jwassal sa Triq Ghar Qawqla f'Marsalforn."* in kwantu kien qieghed jigi allegat li dahal taht il-proprjeta' ta' l-attur. Il-konvenut kien wiegeb li l-iskavar li kien sar taht il-proprjeta' tal-attur kien minhabba zball. Iddikjara wkoll li kien qieghed jobbliga ruhu li ma jaghmilx xoghol iehor taht il-propjeta' ta' l-attur u li kien qieghed jibni hajt sabiex mill-gdid jaqta' dik il-parti li rrizultat li hi proprjeta' ta' l-attur.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Ottubru 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Din is-sentenza hi biss fuq l-spejjez tal-kawza. Il-qorti temmen li din il-materja setghet facilment giet rizolta bejn il-partijiet b'mod bonarju. Madankollu sabiex il-qorti tasal

[1] Prezentat fit-23 ta' Gunju 2004.

ghal decizjoni xorta trid tezamina l-mertu halli jigi stabbilit jekk l-atturi kienux gustifikati li jaghmlu l-kawza prezenti.

L-atturi huma proprjetarji ta' dar li tinsab fi Triq Ghar Qawqla. Min-naha l-ohra l-konvenuti huma proprjetarji ta' fond fi Triq il-Port. Permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-nutar Vincent Miceli (fol. 5), il-konvenuti xtraw minghand il-Gvern ta' Malta porzjon art li jigi taht Triq Ghar Qawqla, Marsalforn.

M'hemmx kontestazzjoni li bix-xogholijiet ta' skavazzjoni li saru mill-konvenuti, dahlu taht il-proprjeta' ta' l-atturi. Waqt access li sar mill-perit tekniku Valerio Schembri fl-10 ta' Jannar 2008 (fol. 37), gie dikjarat li l-partjiet *"...jaqblu mas-survey tal-Perit Emanuel Vella esebita a fol. 27 tal-process."*. Minn dan id-dokument hu evidenti li l-konvenuti ghamlu xoghol ta' skavazzjoni taht il-proprjeta' ta' l-atturi u ta' terzi. Saru negozjati bejn il-partijiet sabiex jipprovaw jaslu fi ftehim bonarju izda ma ftehemux. Il-kwistjoni ilha s-snin tkarkar. It-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni saret fit-23 ta' Gunju 2004. Sussegwentement, permezz ta' ittra legali datata 25 ta' April 2005 (fol. 29) l-attur interpella lill-konvenut sabiex *"...fi zmien gimgha mid-data ta' din l-ittra inti taghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex taghlaq l-iskavazzjonijiet kollha li inti ghamilt taht il-proprjeta' tal-mittenti."*. Il-konvenut wiegeb permezz ta' ittra legali ohra datata 29 ta' April 2005 (fol. 30) fejn iddikjara li x-xoghol kien qieghed isir in *buona fede* ghaliex kien minghalih li qieghed jaghmel tahfir fil-proprjeta' tieghu peress li kien hemm shelter li kien jifforma parti mill-proprjeta' tal-Gvern minghand min xtara l-ispazju taht Triq Ghar Qawqla. Il-konvenut isostni li kien hemm lok ta' accessjoni u li l-attur kellu dritt biss ghall-hlas ta' kumpens. Fih innifsu dan il-fatt ifisser li l-konvenuti jirrikonoxxi li din il-parti kienet proprjeta' ta' l-atturi. Fir-rigward tal-kumplament ta' l-ispazju li ma kienx jifforma parti mis-shelter, hu kien ser jaghlaq l-ispazju li ghamel taht il-proprjeta' tieghu tant li parti mill-ispazju kien diga' maghluq.

Mix-xhieda li nghatat mill-konvenut hu evidenti li kien jaf li kien qieghed isir xoghol ta' skavazzjoni lil hin mill-linja sa

fejn kien jispicca l-ispazju li xtara minghand il-Gvern u li jigi taht Triq Ghar Qawqla. Il-pjanta li hejja l-perit Emanuel Vella turi li sar xoghol ta' skavazzjoni taht il-proprjeta' ta' l-atturi. Il-prezunzjoni hi[2]:-

323. Kull min għandu l-proprjetà ta' l-art, għandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiza.

Il-prezunzjoni hi favur l-atturi u fiha nnifisha din hi prova. F'dawn ic-cirkostanzi l-atturi huma mehlusa milli jgiebu kull prova tal-fatt prezunt. Il-konvenut xehed li fir-rigward ta' parti mill-ispazju li jigi taht il-proprjeta' ta' l-atturi[3], meta kien qieghed isir ix-xoghol ta' skavar kien fehem li dan l-ispazju hu parti minn ghar li kien jifforma parti mill-proprjeta' li xtara minghand il-Gvern. Fir-risposta guramentata l-konvenuti jsostnu li din il-parti saret proprjeta' taghhom b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi Artikolu 571 tal-Kodici Civili:-

571. Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.

Ghal finijiet ta' accessjoni jrid jissussistu dawn l-elementi:-

i. Ix-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini;
ii. Parti biss minn tali, u mhux il-bini kollu jkun erett fuq art ta' haddiehor;
iii. L-art ta' haddiehor tigi okkupata *"in parte biss"* u mhux *"in toto"*;
iv. L-okkupazzjoni trid tkun saret *"in buona fede"*;
v. Sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u jibqa' inattiv.

---

[2] Artikolu 323 tal-Kodici Civili.
[3] L-ispazju li fil-pjanta a fol. 27 hi murija bil-kulur blu sal-punt X2-X3.

Minghajr ma tqies l-elementi kollha, il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti in kwantu hi moralment konvinta li meta sar ix-xoghol ta' tahfir fil-parti in kwistjoni, l-atturi ma kienux jafu li l-konvenuti kienu okkupaw spazju taht il-wicc l-art proprjeta' taghhom. M'huwiex verosimili li l-atturi, li ghandhom il-proprjeta' taghhom fi triq ohra u f'livell iktar gholi, kienu jafu li l-konvenuti okkupaw spazju li jigi taht wicc l-art proprjeta' ta' l-atturi. Anzi kien wara verifiki li ghamel l-attur li skopra li kien sar dan it-tahfir. Fir-risposta guramentata l-konvenuti ddikjaraw *"Tajjeb ukoll wiehed jippuntawalizza ukoll illi ix-xogholijiet kienu qd isiru diversi metri l-isfel mil-livell tat-triq u ma kien hemm xejn x'juri lill-esponenti jew ahjar lill-haddiema inkarigati minnhom fejn tispicca Triq Ghar Qawqla u fejn tibda l-proprjeta' tar-rikorrenti."* (fol. 15). Argument li japplika b'iktar sahha ghall-atturi li ma ghamlu l-ebda xogholijit. Dan meta l-konvenuti kienu dahlu iktar l-gewwa mill-ispazju li l-konvenut xehed li kien jifforma parti minn ghar. Ghalhekk l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili ma jistax jigi nvokat u dan l-ispazju ma jistax jigi dikjarat li hu proprjeta' tal-konvenuti. Pjuttost il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti kienu mprudenti meta dahlu ghal iktar spejjez sabiex ix-xoghol tkompla lil hinn mil-linja divizorju bejn Triq Ghar Qawqla u l-proprjeta' ta' terzi (f'dan il-kaz l-atturi). Dan kollu qieghed jinghad fil-kuntest biex jigi stabbilit min mill-partijiet ghandu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tal-kawza.

Il-konvenut xehed li dak li gara kien zball genwin ghaliex ma kienx jaf li fejn qieghed isir it-tahfir kien jigi taht wicc l-art tal-atturi. Il-qorti ma taqbilx.
Hi ta' min hi l-proprjeta', il-konvenut kien jaf li bit-tahfir kien qabez il-linja X1-X4 li tidher fil-pjanta a fol. 27, cjoe' sa fejn kien jasal l-ispazju li xtara minghand il-Gvern. Fatt ammess minnu meta xehed fis-seduta tal-15 ta' Ottubru 2008. F'dan il-kuntest m'hijiex korretta l-impressjoni li pprovaw jaghtu l-konvenuti fir-risposta guramentata li ma kienux jafu fejn tispicca Triq Ghar Qawqla u fejn tibda l-art ta' l-atturi. Jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss kien hemm xi incertezza, kien id-dmir taghhom li jagmlu il-verifiki u accertamenti mehtiega qabel isir ix-xoghol. Il-konvenut ma kellu l-ebda jedd li jkompli bit-tahfir, iktar u iktar f'dak l-ispazju li jigi lil hin mill-linja X2-X3 li tidher fil-

pjanta a fol. 27 fejn hu stess ammetta li ma kienx parti mill-ispazju li ddeskriva bhala shelter tal-gwerra. Meta kien qieghed isir ix-xoghol f'din il-parti qatt ma seta' kien in *buona fede*. Zghir kemm hu zghir l-ispazju li okkupa taht wicc l-art ta' l-atturi[4], il-konvenut kien jaf sa fejn xtara u t-tahfir ma kellux ikompli lil hin minn dan l-ispazju. Mid-dokument a fol. 17 jirrizulta wkoll li t-tahfir zejjed li sar mill-konvenuti ma kienet kopert mill-permess ta' zvilupp li kien inghata mill-MEPA (PA543/04). Inoltre l-argument tal-konvenut li fehem li fejn kompla t-tahfir hi proprjeta' tal-Gvern u wara li jitlesta x-xoghol seta' japplika sabiex jixtri dan l-ispazju, m'huwiex konvincenti. Il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li jokkupaw iktar milli xtraw, irrispettivament jekk il-proprjeta' kenitx tal-Gvern jew tal-privat.

Il-konvenuti jsostnu wkoll li fir-rigward ta' l-ispazju fejn ma humiex jinvokaw l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili (minn X2-X3 fil-pjanta a fol. 27), il-hajt divizorju kien ittella' sa minn qabel saret il-kawza u l-atturi kienu nfurmati dwar dan. Il-pjanta tal-perit Emanuel Vella hi datata 20 ta' Awwissu 2007 (fol. 27) u ghalkemm jidher hajt divizorju fil-parti X2-X3 (pjanta a fol. 27), ghadha tidher fetha. L-atturi jikkontestaw li fid-data li nbeda dan il-procediment l-ispazju in kontestazzjoni kien inghalaq permezz ta' hajt divizorju. Fis-seduta tal-11 ta' April 2008 l-attur ddikjara li l-ispazju kien ghadu accessibbli minn fetha li kien hemm f'hajt divizorju li bnew il-konvenuti. Id-difensur tal-konvenut wiegeb li *"...l-hajt li bih gie mbarrat l-access ghall-area mertu tal-kawza kien diga' ttella' qabel il-prezentata tal-kawza."* (fol. 43). L-istess xehed il-konvenut waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru 2008. Hi x'inhi l-verita', il-konvenuti jikkontestaw il-pretensjoni ta' l-atturi fir-rigward ta' dak l-ispazju ndikat X1-X2-X3-X4 fil-pjanta a fol. 27 fis-sens li jsostnu li huma proprjetarji ta' dan l-ispazju (deskritt minnhom bhala *war time shelter*) b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili[5]. Din hi l-parti fejn il-

---

[4] Skond il-pjanta tal-perit Emanuel Vella l-ispazju hu ta' 14.67 metri kwadri.

[5] Eccezzjoni numru ghaxra (10) a fol. 15. *"Fit-tieni lok, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi ghal kaz odjern ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili fis-sens illi l-eponenti ghandhom jzommu il-parti mis-sottoswol tar-rikorrenti okkupat in bona fede minnhom basta jhallsu lir-rikorrenti kumpens gust. F'din l-eventwalita' naturalment, il-hitan illi l-esponenti lahqu bnew sabiex jerrghu jaghlqu*

konvenuti ghamlu tarag tal-konkos bhala l-mezz ta' access ghal basement li sar fil-proprjeta' taghhom[6]. Min-naha l-ohra l-ewwel talba ta' l-atturi hi ghal dikjarazzjoni li sar tahfir taht wicc l-art proprjeta taghhom. Ghalhekk kellha ssir kawza biex fir-realta' jigi determinat jekk dan din il-parti ta l-ispazju huwiex proprjeta' tal-atturi. M'hemm l-ebda dubju, minn qari tar-risposta guramentata tal-konvenuti, li kienu (u sahansitra ghadhom[7]) jikkontestaw dan il-fatt. Inoltre, fil-pjanta li hejja l-perit Emanuel Vella datata 20 ta' Awwissu 2007[8] (il-kawza giet prezentata fl-4 ta' Settembru 2007) ma jidher l-ebda hajt divizorju bejn il-linji X1-X4. Fl-ittra legali tad-29 ta' April 2005 (fol. 30) il-konvenut kien baghat igharraf lill-atturi li ser jaghlaq l-access ghal dik il-parti mill-ispazju li dwaru ma kienx qieghed jippretendi li akkwista in forza ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Madankollu b'riferenza ghat-tieni u tielet talba, l-atturi qeghdin jitolbu sabiex il-konvenuti jigu kundannati jaghmlu xogholijiet sabiex l-ispazju taht wicc l-art taghhom jerga' jsir *"...fl-istat li kienet qabel ma huma bdew x-xogholijiet...."*. Il-konvenuti wiegbu li m'huwiex possibbli li jerga' jitqieghed il-blat li kien tnehha bit-tahfir. Hu evidenti li l-atturi ma kienux qeghdin jikkontemplaw biss li jittella' hajt divizorju biex jaqsam il-proprjeta' taghhom mill-ispazju li xtraw il-konvenuti minghand il-Gvern. Ghalkemm hu veru li l-blat li tqatta' ma setax jerga' jitqieghed kif kien, b'daqshekk ma jfissirx li ma setax isir xoghol iehor sabiex dan l-ispazju jimtela u ma jithallix vojt. It-tieni u t-tielet talba ghandhom jiftehemu f'dan is-sens u mhux li l-atturi riedu li ssir xi haga mpossibbli. Tant hu hekk li l-preokkupazzjoni tal-attur, fil-kors tal-proceduri, kienet li fil-futur il-konvenuti seta' jkollhom access ghal dan l-ispazju billi jaghmlu fetha fil-hajt. Madankollu fil-mori tal-kawza l-atturi kienu sodisfatti li l-ispazju jithalla vojt u li jkun hemm biss hajt divizorju, tant li fis-seduta al-11 ta' April 2008 l-attur iddikjara li *"....t-tarag ezistenti fl-area mertu ta' din il-*

---

kull access da parti taghhom ghas-sottoswol taht il-proprjeta' tar-rikorrenti ghandhom jigu rimossi.".

[6] Fil-verbal ta' l-access li sar fl-10 ta' Jannar 2008 jinghad li m'hemmx mezz ta' access ghal basement.

[7] Ara verbal tas-27 ta' Gunju 2008 a fol. 48.

[8] Fol. 27.

kawza jista' jibqa' f'postu diment illi l-konvenuti ma jkollhomx access ghal dan l-ambjent." (fol. 43). Gialadarba l-atturi ma baqghux jinsistu ghar-rimedju li talbu fir-rikors guramentat li bih inbdiet il-kawza, il-qorti tqies li jkun gust u ekwu li l-ispejjez dwar it-tieni u t-tielet talba ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur. Il-qorti zzid li l-ispejjez kollha li ghamlu l-konvenuti f'dawn il-proceduri ghandhom jibqghu a karigu taghhom mehud ukoll in konsiderazzjoni li din il-kwistjoni bdiet minn agir taghhom meta sar tahfir ta' spazju li kien imur lil hin mill-ispazju li xtraw minghand il-Gvern.

Ghal dawn il-motivi l-qorti filwaqt li qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-atturi fil-mertu in kwantu rrinunzjaw ghalihom, tiddikjara li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez kollha tal-kawza bl-eccezzjoni ghat-tieni u tielet talba li jkunu a karigu tal-atturi. Min-naha l-ohra l-ispejjez tal-konvenuti ghandhom jibqghu a karigu taghhom.

< Sentenza Finali >

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