MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 3147/1996/1

Joseph, Carmelo, Saviour, Maria lkoll **ATTARD** u Carmen u John konjuġi Fromosa; u b'degriet tad-9 ta' Frar, 2001, l-atti tal-kawża għaddew mill-persuna tal-attriċi Maria Attard, li mietet waqt is-smigħ tal-kawża, għall-persuna ta' l-atturi Joseph Attard u Carmela Formosa; u b'degriet tal-20 ta' Jannar, 2004, l-ġudizzju għadda fil-persuna ta' Stephen u Joanne mart Mario Abela, aħwa Attard, ulied l-attur Saviour Attard, li miet waqt li l-kawża kienet qiegħda tinstema'

vs

Ray **AVALLONE**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-4 ta' Novembru, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din l-Qorti (i) ssib li l-imħarrek daħal illegalment f'art fl-Iklin li hija ħwejjiġhom billi waqqa' ħajt li kien jifred il-ġid tagħhom minn tiegħu u tella' ieħor li bih għalaq il-biċċa għalqa li ħadilhom u għaqqadha mal-ġid tiegħu; (ii) tordna lill-imħarrek sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu, jwaqqa' l-imsemmi ħajt u jerġa' jtellgħu fejn kien il-ħajt ta' qabel u b'hekk iroddilhom lura ħwejjiġhom; u (iii) tawtorizza lilhom biex, f'każ li l-imħarrek jonqos li jagħmel ix-xogħol ordnat fiż-żmien mogħti lilu, jagħmlu huma x-xogħol meħtieġ bi spejjeż għall-imħarrek. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-26 ta' Ġunju, 1997, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni ma tistax issir għall-finijiet tal-artikoli 1322(2) u (3) tal-Kodiċi Ċivili ladarba huwa miżżewweġ. Fil-mertu, laqa' billi qal li kull fejn huwa u martu għamel xogħlijiet ta' bini, dan sar fuq art mixtrija minnhom regolarment. F'kull każ, qalu li jekk kemm-il darba għandu joħroġ li ttieħdet xi parti mill-art tal-atturi, dan ma sarx b'ħażen u mingħajr l-oppożizzjoni tal-istess atturi, u għalhekk dik l-art saret tagħhom b'jedd ta' aċċessjoni;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Lulju, 1997[1], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Richard Aquilina bħala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fatti tal-każ u jirrediġi pjanta, liema degriet inbidel b'ieħor tad-19 ta' Ottubru, 1998[2], fuq talba magħmula b'rikors mill-istess perit tekniku, billi ħatret bħala perit tekniku minfloku lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Frederick Doublet;

---

[1] Paġ. 10 tal-proċess
[2] Paġ. 16 tal-proċess

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fit-28 ta’ Jannar, 2008[3], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tal-4 ta’ Marzu, 2008;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek fil-5 ta’ Marzu, 2008[4], li biha talab il-ħatra ta’ periti addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta’ April, 2008[5], li bih u fuq talba tal-imħarrek, tatu żmien biex iressaq lill-perit tekniku b’xhud tiegħu in eskussjoni, qabel ma tgħaddi għall-ħatra tal-periti addizzjonali;

Rat it-tweġibiet imressqa b’Nota mill-perit tekniku eskuss fit-3 ta’ Ġunju, 2008[6] u minnu maħlufa waqt is-smigħ tal-5 ta’ Ġunju, 2008;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek fid-19 ta’ Ġunju, 2008[7], li biha tenna r-rieda tiegħu li l-Qorti taħtar periti addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta’ Ottubru, 2008, li bih ħatret lill-Avukat Phyllis Farruġia u lill-Arkitetti Joseph Ellul Vinċenti u Alan Saliba bħala periti addizzjonali;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-periti addizzjonali fl-1 ta’ Marzu, 2010[8], minnhom maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-10 ta’ Novembru, 2010;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-1 ta’ Diċembru, 2010, li matulu l-għaref avukat difensur tal-atturi iddikjara li huma kienu joqogħdu għall-fehmiet murija fir-rapport tal-periti addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta’ Diċembru, 2010, li bih u fuq talba tal-għaref difensur tal-imħarrek, tat żmien biex l-imħarrek iressaq is-sottomissjonijiet tiegħu permezz ta’ Nota[9];

---

[3] Paġġ. 92 sa 129 tal-proċess
[4] Paġ. 338 tal-proċess
[5] Paġ. 339 tal-proċess
[6] Paġġ. 342 – 8 tal-proċess
[7] Paġ. 350 tal-proċess
[8] Paġġ. 371 sa 385 tal-proċess
[9] Paġ. 387 tal-proċess

Rat li l-imħarrek naqas li jressaq is-sottomissjonijiet tiegħu minkejja ż-żmien lilu mogħti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Marzu, 2011, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' rivendika. L-atturi jgħidu li l-imħarrek ħa, mingħajr ebda jedd, biċċa minn għalqa tagħhom li tinsab f'Tal-Iklin, billi neħħa ħajt li kien jifred dik l-għalqa minn art fejn kienet mibnija d-dar tiegħu, u tella' ħajt ieħor madwar l-art li ħadilhom u għaqqadha mal-ġid tiegħu. Iridu li hu jwaqqa' dak il-ħajt u jerġa' jtellgħu fejn kien l-ewwel wieħed u b'hekk jagħtihom ġidhom lura;

Illi l-imħarrek laqa' għal din l-azzjoni billi qal li l-kawża ma setgħet issir kif saret billi huwa miżżewweġ u messha tħarrket ukoll martu miegħu. Fil-mertu laqa' billi ċaħad li huwa jew martu bnew fi ħwejjeġ ħaddieħor u li, f'kull każ, jekk tellgħu xi bini f'ġid tal-atturi, dan sar bl-għarfien u mingħajr oppożizzjoni tagħhom, b'bona fidi, u għalhekk dak il-ġid sar tagħhom bis-saħħa tal-jedd tal-aċċessjoni;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u>, jirriżulta li l-atturi (oriġinali) kienu ħamest aħwa, lkoll ulied Francesco Attard u Teresa mwielda Borġ. Ommhom kellha oħtha oħra, xebba, jisimha Victoria. Iż-żewġ aħwa Borġ kienu wlied Salvatore u Carmela mwielda Gauċi u missierhom kellu f'idejh għalqa ta' madwar tlitt itmien (3T)[10] fil-qasam imsejjaħ "Ta' Kieles" jew "Ta' Simblija", fl-inħawi tal-Iklin, fil-limiti ta' Ħal Lija. Salvu Borġ kien kiseb sehem ta' nofs mhux maqsum minnha mingħand l-aħwa Grech f'Jannar tal-1927[11]. Hu miet intestat fl-1960, filwaqt li bintu, omm l-

[10] Li jġibu 3372.37 metri kwadri
[11] Dok "JAA", f'paġġ. 212 – 5 tal-proċess

atturi, mietet testata[12] f'April tal-1981[13], u oħtha Victoria Borġ mietet fi Frar tal-1994[14] u ħalliet lill-attriċi Maria Attard, xebba, b'werrieta universali tagħha[15]. F'Awissu tal-1994[16], Maria Attard għamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-ġid li wirtet mingħand zitha: sehemha mill-għalqa msemmija ssemma fl-imsemmi att;

Illi f'Awissu tal-1969[17], omm l-atturi u oħtha Victoria (flimkien ma' wieħed Carmelo Tanti) kienu daħlu f'att ta' konvenju ma' Tumas Fenech u Consiglio D'Amato biex jikkonċedulhom l-imsemmija art minnhom miruta b'enfitewsi perpetwa, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-wegħda ma seħħitx għaliex ix-xerrejja naqsu li jersqu għall-kuntratt, iżda omm l-atturi u oħtha kienu rebħu l-jedd li jżommu l-kapparra b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Diċembru, 1971[18];

Illi b'kuntratt tat-3 ta' Marzu, 1983[19] l-imħarrek kiseb id-dar tiegħu bil-ġnien magħha. Jgħid li sa dak iż-żmien, ma kienx għadu magħruf sewwa mnejn kienet sejra tinżel triq ġdida li kellha tiġi wara l-ġnien tad-dar mixtrija minnu u li dak li kieu biegħelu d-dar u l-ġnien kien qallu li l-ħajt ta' wara l-ġnien kien ittella' fejn hu "temporanjament" sakemm tkun stabilita sewwa l-linja ta' dik it-triq[20];

Illi f'xi żmien matul l-1994, l-imħarrek ressaq talba mal-Awtorita' tal-Ippjanar, biex tħallih jestendi l-ġnien ta' wara d-dar tiegħu u tawtorizzah jibni ħajt diviżorju ġdid[21]. L-Awtorita' laqgħet it-talba tal-imħarrek f'Awissu tal-1994[22]. F'April tal-1995, waqt li l-attur Joseph Attard kien ma' perit imqabbad mill-familja Attard fl-inħawi, intebhu bil-ħajt il-ġdid li jiġi fuq wara tad-dar tal-imħarrek[23]. L-imħarrek laqagħhom billi qalilhom li dak li sar kellu l-permess li

---

[12] Dok "JAH", f'paġġ. 166 – 8 tal-proċess
[13] Dok "JAE", f'paġ. 160 tal-proċess
[14] Dok "JAF", f'paġ. 161 tal-proċess
[15] Affidavit ta' Maria Attard 20.10.2000, f'paġ. 44 tal-proċess
[16] Dok "JAG", f'paġġ. 162 – 5 tal-proċess
[17] Dok "JAD", f'paġġ. 141 – 2 tal-proċess
[18] Paġġ. 144 – 9 tal-proċess
[19] Dok "RA1", f'paġġ. 231 – 7 tal-proċess
[20] Affidavit tal-imħarrek, f'paġ. 229 tal-proċess
[21] Dok "JFA", f'paġ. 189 tal-proċess
[22] Dok "JFB", f'paġġ. 191 – 2 tal-proċess
[23] Xhieda tal-A.I.C. Edgar Caruana Montalto 30.6.1999, f'paġ. 245 tal-proċess

jagħmlu. Attard kien oġġezzjona f'Mejju tal-1995[24] mal-Awtorita' għall-iżvilupp li sar mill-imħarrek minħabba li seħaq li l-ħajt li nbena kien jidħol fuq l-għalqa tagħhom;

Illi fit-2 ta' April, 1996, l-atturi ressqu protest ġudizzjarju kontra l-imħarrkin. Fl-4 ta' Novembru, 1996, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jirrigwardaw il-każ li l-Qorti għandha quddiemha jrid jingħad li, minbarra l-aspett tar-rivendika li toħroġ min-natura tal-kawża mibdija mill-atturi, hemm ukoll l-aspett tal-jedd ta' aċċessjoni invokat mill-imħarrek;

Illi l-Qorti jidhrilha li, qabel ma tistħarreġ l-imsemmija aspetti, jkun għaqli li tqis l-**eċċezzjoni preliminari**. Għalkemm l-imħarrek jgħid li l-**azzjoni m'hijiex proponibbli kif imressqa**, jidher li din fil-fatt tammonta għall-**eċċezzjoni li l-ġudizzju m'huwiex sħiħ**. Ir-raġuni mogħtija mill-imħarrek hi għaliex ladarba huwa miżżewweġ, messha tħarrket miegħu martu wkoll. Kemm hu hekk huwa jsemmi l-artikoli 1322(2) u 1322(3) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi huwa magħruf u aċċettat li l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja bejn il-miżżewġin huma dawk li l-liġi espressament u tassativament issemmi. Dawn l-għemejjel kollha jitolbu s-sehem flimkien tal-miżżewġin. Għalhekk, l-jedd li wieħed iħarrek jew li jkun imħarrek dwar l-imsemmija atti jgħodd biss għal dawk l-għemejjel u mhux għal oħrajn. Fejn il-liġi riedet tagħżel, għażlet. It-tifsira u t-tħaddim ta' dawk id-dispożizzjonijiet speċjali għandha tkun waħda restrittiva u, kif sewwa ħafna qalet il-perit legali fir-Relazzjoni addizzjonali[25], "l-użurpazzjoni u l-okkupazzjoni illeċita ta' ħwejjeġ ħaddieħor" (li hija l-bażi tal-azzjoni tal-atturi) ma ssirx għamil ta' amministrazzjoni straordinarja li titlob it-taħrik taż-żewġ miżżewġin flimkien, imqar jekk dak l-għamil ikun dwar ġid li nkiseb minnhom fi żmien iż-żwieġ tagħhom[26];

[24] Dok "JAB", f'paġ. 172 tal-proċess
[25] § 36, f'paġ. 384 tal-proċess
[26] P.A. TM **3.6.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Galea vs Evelyn Jones et***

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' l-eċċezzjoni preliminari għaliex ma tidherx li hija waħda tajba fil-fatt u lanqas fil-liġi;

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis **il-mertu tat-talbiet attriċi**. Dik tal-atturi hija l-azzjoni ta' rivendika, u dan huwa hekk mhux biss għaliex iridu dikjarazzjoni li l-art mertu tal-każ hija tagħhom, iżda wkoll għaliex dik l-art tinsab f'idejn l-imħarrek u jriduha lura;

Illi f'azzjoni bħal din, id-duttrina tgħallem li sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-beni mingħand l-istess imħarrek, is-sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-beni jkun ġie f'idejn l-imħarrek[27]. Bl-istess mod, tkun tiswa l-azzjoni tar-rivendika jekk kemm-il darba l-attur rivendikant jitlob it-tħassir tal-att aljenatorju mingħajr ma tkun saret talba speċifika biex jiġi dikjarat li l-fond jappartieni lilu[28];

Illi huwa mogħti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' oħrajn tal-ġid rivendikat, ukoll jekk is-sehem tagħha huwa wieħed mhux maqsum jew saħansitra mhux magħruf jew definit[29]. U persuna li għandha ġid flimkien ma' ħaddieħor ma jidhirx li teħtieġ is-sehem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn biex tkun tista' tiftaħ azzjoni għar-rivendika[30], u dan billi m'hemmx rapport ġuridiku bejn min jokkupa fond mingħajr titolu u s-sidien l-oħrajn tal-istess fond[31];

Illi, kif inhu wkoll magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*,

---

[27] P.A. **1.2.1936**, fil-kawza fl-ismijiet ***Scicluna vs Farrugia pro et noe*** (Kollezz. Vol: **XXIX.ii.933**) u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet ohrajn hemm imsemmija

[28] P.A. **16.1.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Dagri et vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XL.ii.688**)

[29] P.A. **15.10.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **XLIII.iii.778**)

[30] P.A. **17.6.1963** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Vassallo*** (Kollez. Vol: **XLVII.ii.863**)

[31] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Aġius pro et noe et vs Mario Borġ et***

filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[32]. Għalhekk, m'huwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek[33]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[34]. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[35]. F'din il-kawża, l-imħarrek għażel ukoll li jinvoka titolu favurih – fl-ewwel lok billi qal li fejn tella' l-ħajt kien tiegħu bis-saħħa tal-kuntratt tal-1983; b'mod sussidjarju u fit-tieni lok, billi qal li, wkoll kieku l-ħajt li tella' ma kienx fi ħwejġu, l-art saret tiegħu bid-dritt tal-aċċessjoni;

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina jifhmu dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[36]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[37];

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-

[32] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[33] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**)
[34] App. Ċiv.**21.1.1946**, fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- ohra P.A. **17.3.1961**, fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)
[35] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***
[36] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9[a] Ediz. (1975), § 29 pp 71 *et. seq.*
[37] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (appellata)

rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[38]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[39]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[40];

Illi minn dak li joħroġ mill-kostatazzjonijiet fattwali magħmula mill-periti tekniċi u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali mistħarrġa, din il-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi seħħilhom juru b'saħħtu biżżejjed u fil-grad li trid il-liġi, li huma għandhom titolu tajjeb għall-art mertu tal-każ. Min-naħa l-oħra, fid-dawl ta' dawn l-istess ċirkostanzi, l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrek naqas li juri li għandu xi titolu tajjeb għall-art rivendikata mill-atturi f'din il-kawża;

Illi fl-ewwel lok, il-Qorti tapprezza l-metodoloġija u l-kjarifiki li saru mill-ewwel perit tekniku dwar kif wettaq il-ħatra mogħtija lilu mill-aspett purament tekniku[41], għaliex b'hekk għaraf jevita li jidħol f'eżerċizzju ta' tifsir tal-liġi u opinjonijiet legali. Fit-tieni lok, seħħlu jinterpreta l-fatti dokumentati mal-bixriet tal-inħawi fejn tinsab l-art mertu tal-każ. B'mod partikolari qies li l-bini tal-imħarrek u l-art tal-atturi tinsab fuq ġenb imtarraġ ta' għolja li kienet turi li l-art tal-atturi kienet fuq livell ogħla minn dik fejn inbniet id-dar tal-imħarrek u mifruda b'ħajt tas-sejjieħ li jilqa' (*retention wall*) u fl-istess waqt jifred art l-atturi minn dar l-

---

[38] App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***
[39] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża
[40] Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)
[41] §§ 9.1 u 9.2, f'paġ. 121 tal-proċess

imħarrek. Fit-tielet lok, ħareġ li x-xogħol li sar li minnu jilmintaw l-atturi ma kienx parti mix-xogħlijiet oriġinali li saru meta nbniet id-dar li xtara l-imħarrek, iżda żiedhom l-imħarrek madwar ħdax-il sena wara li xtraha. Fir-raba' lok, mill-kostatazzjonijiet u t-tqabbil li wettaq il-perit[42], seħħlu jasal biex ikejjel ukoll kemm ħa art l-imħarrek minn idejn l-atturi: dan il-kejl jitla' għal erbgħa u sittin punt wieħed-tnejn metri kwadri ($64.12m^2$)[43]. L-istess kostatazzjonijiet tekniċi jsibu konferma wkoll fir-rapport tal-periti addizzjonali[44];

Illi mill-ġabra ta' provi mressqa joħroġ ukoll li t-titolu tal-atturi għall-art minnhom rivendikata ntwera kif meħtieġ. Bla ma toqgħod ittenni kelma b'kelma l-bosta siltiet rilevanti dwar kif wasal għand l-atturi t-titolu għall-imsemmija art, tgħid biss li jirriżulta kemm it-titolu ta' trasferiment b'att pubbliku u wkoll il-pussess taż-żmien tat-tletin sena li kapaċi jnissel preskrizzjoni akkwiżitiva[45]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek naqas li juri t-titolu minnu pretiż fuq l-art mertu tal-kawża;

Illi dan ifisser ukoll li, ladarba ntwera li l-imħarrek qiegħed fil-pussess tal-art rivendikata **l-ewwel talba attriċi** jistħoqq li tintlaqa' u l-Qorti ssib li l-imħarrek qiegħed jokkupa dik l-art tal-kejl fuq imsemmi li hija art tal-atturi;

Illi l-imħarrek laqa' b'difiża sussidjarja, jiġifieri dik li, fil-każ li l-ħajt tellgħu tassew fuq art tal-atturi, dan kollu għamlu b'bona fidi u mingħajr l-oppożizzjoni tal-atturi. B'hekk jgħid li l-art saret tiegħu bis-saħħa tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili. Dan iġib lill-Qorti biex tistħarreġ is-siwi tal-**eċċezzjoni li l-art saret tal-imħarrek b'jedd ta' aċċessjoni**;

Illi l-liġi tagħraf l-aċċessjoni bħala wieħed mill-modi kif wieħed jista' jikseb il-proprjeta' fuq xi ġid li jkun, sew mobbli kemm immobbli[46]. Fuq kollox, mhux bilfors li x-xogħol li bih jinkiseb ġid permezz tal-aċċessjoni jsir mis-

[42] § 11 f'paġġ. 124 – 8 tal-proċess
[43] § 13, f'paġ. 129 tal-proċess
[44] §§ 6 – 11 f'paġġ. 373 – 4 tal-proċess
[45] Ara §§ 18 sa 24 tar-relazzjoni tal-peiriti addizzjonali, f'paġġ. 377 sa 380 tal-proċess
[46] Art. 560(2) tal-Kap 16

sid tal-ġid li jkun qiegħed jingħaqad mal-ġid miksub, għaliex il-liġi tagħti li dan isir ukoll minn terz pussessur, ukoll jek ma jkunx pussessur iżda biss detentur[47]. Dan kollu li hekk iseħħ jagħti lil sid il-ġid titolu tajjeb għall-finijiet tal-liġi, u dan aktar u aktar jekk is-sid li mingħandu jittieħed il-ġid bl-aċċessjoni ma jagħmel xejn biex iwaqqaf jew ireġġa' lura dak it-teħid;

Illi l-liġi tqis li bniedem jista' jieħu b'tiegħu il-pussess ta' ħaġa korporali li tista' tkun ta' ħaddieħor[48], u li, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor, jista' wkoll isir sid dik il-ħaġa[49]. Min-naħa l-oħra, dak li wieħed hekk jokkupa kif fuq ingħad, jista' jingħaqad ma' ġid li diġa' kien tiegħu, imqar jekk dan isir bix-xogħol tal-bniedem[50]. B'hekk l-okkupazzjoni tista' tinbidel ukoll f'jedd ta' aċċessjoni;

Illi l-liġi tħalli wkoll li 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 oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret[51];

Illi minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi joħroġ li biex l-okkupazzjoni tindidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi, u jiġifieri (a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li tmiss mal-ġid ta' min ikun okkupaha; (b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq biċċa biss minn dak l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi[52]; (ċ) li min ikun okkupa jagħmel dan b'bona fidi għaliex jaħseb tassew li l-bini jkun qiegħed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor; u (d) l-ġar ikun jaf li qiegħed jittella' dak il-bini u ma jagħmel l-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol[53]. Minħabba li dawn iċ-ċirkostanzi jikkostitwixxu eċċezzjoni għar-regola ewlenija miġbura fl-

---

[47] Artt. 569 u 570 tal-Kap 16
[48] Art. 561(1) tal-Kap 16
[49] Art. 561(2) tal-Kap 16
[50] Art. 566 tal-Kap 16
[51] Art. 571 tal-Kap 16
[52] P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (konfermata f'dan l-aspett mill-Qorti tal-Appell fis-**26.3.2010**)
[53] App.Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.275**)

artikolu 321 tal-Kodiċi Ċivili, l-applikazzjoni tagħha għandha tingħata biss jekk kemm-il darba jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha hawn fuq imsemmija, u t-tifsira mogħtija għalihom tkun waħda restrittiva. Huwa wkoll stabilit li, minkejja li jkunu japplikaw iċ-ċirkostanzi speċjali maħsubin fl-imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti dejjem jibqagħlha d-diskrezzjoni jekk tapplikahomx jew le għall-każ[54];

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[55]. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda ttella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini[56]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[57], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[58];

Illi l-ewwel perit tekniku ma daħalx fuq il-kwestjoni mqanqla mill-eċċezzjoni taħt eżami billi sab li l-imħarrek kien daħal fuq l-art tal-atturi u waqaf hemm. Minħabba li l-Qorti kienet rat li, f'kull każ, l-imħarrek kien laqa' bid-difiża sussidjarja tal-okkupazzjoni bil-bona fidi u bil-jedd tal-aċċessjoni, qieset li taħtar perit legali meta ħatret it-terna ta' periti addizjonali, sewwasew biex jittieħed qies tas-siwi tal-istess eċċezzjoni;

Illi dwar dan l-aspett il-perit legali osservat li l-eċċezzjoni tal-imħarrek ma tistax tirnexxi għal aktar minn raġuni waħda[59]. Fl-ewwel lok, ix-xogħlijiet li wettaq l-imħarrek u li bihom seħħet l-invażjoni tal-art tal-atturi ma sarux waqt li kienet qiegħda tinbena d-dar tiegħu, iżda bosta snin wara. Kemm hu hekk, l-imħarrek xtara d-dar tiegħu bil-pertinenzi kollha tagħha fl-1983, filwaqt li x-xogħlijiet mertu tal-kawża saru f'xi żmien bejn l-1994 u l-1995. Fit-tieni lok, meta l-artikolu 571 jitkellem dwar "bini", ma jidhirx li dan jgħodd fih it-titligħ biss ta' ħajt li jaqta' art okkupata mill-bqija

---

[54] App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
[55] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[56] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
[57] Art. 532 tal-Kap 16
[58] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Montebello vs Ġorġ Mifsud***
[59] §§ 31 – 4 tar-Relazzjoni tal-Periti Addizzjonali, f'paġġ. 382 – 4 tal-proċess

tagħha u jinkorporaha mal-art tal-okkupant. Fit-tielet lok, m'huwiex minnu li l-imħarrek mexa b'bona fidi, għaliex ix-xogħol li għamel sar bi ħsieb li jkabbar il-post li kien xtara bla ma kellu l-iċken ħjiel (ħlief il-kliem li huwa jgħid li qallu l-awtur tiegħu) li l-art li kien qed jieħu kienet tassew tagħmel parti mill-ġid li kien kiseb fl-1983. Huwa minnu li l-liġi tippreżumi l-bona fidi, iżda ċ-ċirkostanzi tal-każ jagħtu 'l wieħed x'jaħseb li l-atteġġament tal-imħarrek kien wieħed deliberat u mibni fuq il-ħsieb li l-art li kien se' jieħu kienet sfat abbandunata mis-sidien tagħha. F'kull każ, ukoll kieku kien hemm il-bona fidi, ladarba mhux l-elementi kollha maħsuba fl-artikolu 571 jikkonkorru, l-imħarrek ma jistax jinqeda mill-benefiċċju mogħti b'dak l-artikolu;

Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib li t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrek m'hijiex tajba u mhix sejra tilqagħha;

Illi minħabba f'hekk, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi jistħoqqilhom jintlaqgħu u l-Qorti hekk sejra tagħmel;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi, u ssib li l-imħarrek okkupa bla ebda jedd fil-liġi art tal-atturi tal-kejl ta' 64.12 metri kwadri mill-art magħrufa bħala "Ta' Kieles", f'Tal-Iklin, limiti ta' Ħal Lija;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrek biex joħroġ mill-imsemmija art fi żmien tletin (30) jum mil-lum billi jwaqqa' l-ħajt u l-benefikati li huwa għamel fuq l-istess art u jerġa' jibni l-ħajt fejn kien jinsab qabel ma huwa wettaq ix-xogħlijiet mertu tal-kawża;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li l-imħarrek jonqos li jħares dak lilu ordnat bis-saħħa ta' din is-sentenza, jagħmlu huma u bi spejjeż għall-istess imħarrek u taħt is-superviżjoni tal-Perit Arkitett Alan Saliba, x-xogħlijiet meħtieġa biex jitreġġa' kollox għall-istat li kien qabel u biex l-art meħuda bla jedd mill-imħarrek tintradd lura lill-atturi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imħarrek, billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tikkundanna lill-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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