MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 275/1994/1

Joseph Borg

v.

Karmenu Borg

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezenta l-attur fit-28 ta' Frar, 1994, u li jaqra hekk:

> "Peress illi l-attur huwa proprjetarju ta' sit fabbrikabbli maghruf bhala *plot* numru tmienja (*Plot 8*), tal-kejl superficjali ta' cirka mija wiehed u sebghin punt decimali sebgha u sebghin metri kwadri (171.77 mk) b'faccata ta' ghoxrin pied u hames pulzieri minn centru sa centru tmiss minn nofsinhar ma' triq Patri Pelagju Mifsud, li tinsab registrata mar-Registru tal-Artijiet b'Certifikat ta' Titolu Assolut li jgib in-numru 110202181 (Dok "A").
>
> "Peress illi l-konvenut bena dar fuq l-art adjacenti ghall-*plot* tal-attur fuq imsemmija, u fil-kors tal-kostruzzjoni invada u okkupa parti mill-istess proprjeta` tal-attur, kif jidher fil-pjanta annessa (Dok "B").
>
> "Peress illi l-istess konvenut ghalkemm jammetti li invada l-art tal-attur, interpellat biex jirripristina l-istess art baqa' inadempjenti u minflok qed jivvanta drittijiet ta' proprjeta` fuqha.
>
> "Jghid ghalhekk l-istess konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-
>
> "1. Tiddikjara illi huwa okkupa u bena kostruzzjoni fuq parti mis-sit fabbrikabbi proprjeta` tal-attur fuq deskritt.
>
> "2. Tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu minn din il-Qorti, inehhi dik il-parti tal-bini li tirrizulta mibnija minnu fuq l-art tal-attur kif fuq inghad; u
>
> "3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex inehhi l-istess parti tal-bini hu a spejjez tal-istess konvenut u taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti.

"Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri interpellatorji tad-disgha u ghoxrin ta' April 1993 u tar-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 2382/93 kontra l-istess konvenut li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni."

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

"Preliminarjament l-attur ma ghandux interess guridiku.

"Sussidjarjament u fil-meritu minghajr pregudizzju ghall-premess illi l-attur mhux proprjetarju skont il-ligi tal-proprjeta` *de quo stante* illi l-awtrici tal-attur (Jane Mercieca) ma kenitx baqghet prorjetarja tal-art skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 571 tal-Kap. 16**, u illi r-registrazzjoni tal-art fuq isem l-attur hija soggetta ghal *"overriding interests"* skont l-**artikoli 22** u **43 tal-Kap 296,** *oltre* illi meta saret l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art ma gewx dikjarati l-fatti materjali kollha minn min applika u ma gietx sottomessa pjanta korretta tal-art in kwistjoni.

"Inoltre meta l-awtrici tal-attur Jane Mercieca kienet iddisponiet mill-art imsejha *plot 8* lil Paul Balzan u Riccardo Camilleri skont il-kuntratt tal-15 ta' Ottubru 1993, kien car dak iz-zmien illi l-kejl attwali tal-art ma kienx dak illi llum l-attur qed jippretendi u minkejja dan Jane Mercieca ma kenitx cedit xi dritt litigjuz kontra l-konvenut. Lanqas ma cedew xi dritt litigjuz Paul Balzan u Riccardo Camilleri lill-attur meta ttrasferewlu l-art.

"Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Novembru, 2010, li biha ddisponiet mill-kawza fis-sens illi:

"1. Tiddikjara illi l-konvenut okkupa u bena kostruzzjoni fuq parti mis-sit fabbrikabbi proprjeta` tal-attur fuq deskritt, liema parti hija ndikata bil-feles ta'

art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "MC 2" redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 164 tal-process.

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' mija u ghoxrin (120) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nkarigat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenut, inehhi dik il-parti tal-bini li tirrizulta mibnija minnu fuq l-art tal-attur kif fuq inghad u cjoe' dik il-parti tal-bini li tinsab fl-istess feles ta' art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "MC 2" redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 164 tal-process.

"3. Fin-nuqqas li dan isir mill-konvenut fi zmien qasir u perentorju prefiss abbazi tat-tieni talba ta' din s-sentenza, tawtorizza lill-attur sabiex, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nkarigat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenut, inehhi l-istess parti tal-bini hu a spejjez tal-istess konvenut.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut."

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

"Illi din hija kawza fejn l-attur qed jallega li l-konvenut invada l-proprjeta' tieghu, mentri l-konvenut qed isostni li l-proprjeta' li vvanta l-attur fil-kejl indikat fil-kuntratt tal-akkwist tieghu datat 18 ta' Jannar 1993 (Dok. "C"), li kienet akkwistata originarjament mill-awturi tal-attur minghand Jane mart Giuseppe Mercieca b'kuntratt datat 15 ta' Ottubru 1992 (Dok. "D") it-tnejn fl-atti tan-Nutar Philip Said, ma hijiex proprjeta' tal-attur ghaliex l-imsemmija Jane Mercieca ma kienitx proprjetarja tal-art kollha skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu **571 tal-Kap. 16;** u qed jinghad ukoll li r-registratazzjoni tal-art skont il-**Kap. 296** ma hijiex assoluta izda suggetta ghal *overriding interests* skont l-artikolu 22 u 34 tal-Kap. 296; fl-ahharnett qed jinghad li l-estensjoni ta' proprjeta' li qed jippretendi l-attur ma hijiex dik li attwalment akkwista.

"Illi jirrizulta li *plot* 8, l-mertu tal-kawza odjerna giet akkwistata mill-attur permezz tal-imsemmi kuntratt datat 18 ta' Jannar 1993 (Dok. "C"), mentri l-*plot* adjacenti *plot* 9 hija proprjeta' ta' George Borg, missier il-konvenut, izda nbniet mill-konvenut, li kien huwa li bena l-ewwel, u wara bena l-attur.

"Illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur jirrizulta l-qisien tal-*plot* tieghu numru 8 hija indikata u deskritta bil-kejl superficjali ta' 171.77 metri kwadri b'faccata ta' ghoxrin pied u hames pulzieri minn centru sa centru u tikkonfina proprju mal-*plot* numru 9 li giet mibnija mill-konvenut. Jirrizulta mir-relazzjoni peritali tal-Perit Mario Cassar datata l-1 ta' Lulju 2010 li l-faccata tal-proprjeta' tal-attur hija ta' 5.99 metri u mhux 6.223 metri (ekwivalenti ghall 20 pied u hames pulzieri) u fil-fatt iktar il-gewwa l-*plot* tidjieq ghall 4.65m.k., b'dan ghalhekk li l-perit tekniku Mario Cassar ikkonkuda li l-konvenut okkupa feles ta' art proprjeta' tal-attur kif jidher mill-pjanta maghmula mill-istess perit tekniku mmarkata bhala "Dok. "MC 2" (fol. 164) ibbazata fuq kejl tal-*plots* skont il-pjanta Dok. "MC 3" (fol. 163) li hija *scan* tal-pjanta annessa mac-certifikat ta' registrazzjoni tal-art tieghu mill-attur Numru 110202181 (Dok. "A"). Din l-istess art kienet registrata minn Jane Mercieca skont certifikat Numru 1102202147 datat 10 ta' Gunju 1992 (Dok. "E") skont l-istess pjanta li eventwalment serviet ghar-registrazzjoni tal-*plot* 8 akkwista mill-attur kif jidher mill-pjanti annessi mal-istess zewg registrazzjonijiet tal-art rispettivament a fol. 10 u fol. 25 tal-process. Hija fuq din il-pjanta li l-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti hadem kif jirrizulta mill-pjanta esebita bhala Dok. "MC 1" annessa formanti parti mir-relazzjoni tieghu (fol. 163).

"Illi jirrizulta wkoll bhala titolu li l-attur kien xtara l-*plot* tieghu b'kuntratt data 18 ta' Jannar 1993 (Dok. "C") minghand Paul Balzan u Richard Camilleri, li minn naha taghhom kienu akkwistaw l-istess *plot*, flimkien ma' *plots* 6 u 7 minghand Jane Mercieca nee' Borg b'kuntratt datat 15 ta' Ottubru 1992 (Dok. "D), u l-akkwisti mill-attur u Jane Mercieca gew registrati kif inghad (Dok. "A" u "E"). Illi dawn il-*plots* 6,7, u 8 kien jifformaw parti minn terrritorju ikbar appartenenti lill familja Borg (missier il-konvenut) u d-divizjoni tal-istess saret permezz ta' att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis datat 25 ta' Marzu 1986 (Dok. "KB1" – fol. 211 – esebit mill-konvenut stess b'nota datata 15 ta' Gunju 2010), fejn appuntu f'dik il-qasma l-imsemmija *plot*s 6,7 u 8 kienu jmissu lil imsemmija Jane Mercieca, awtrici tal-attur. Fil-fatt l-istess *plot* hija deskritta f'porzjoni numru 4 li misset lill-istess Jane Mercieca (fol. 215). Il-*plots* 9 u 10 kienu jmissu lil Philip Borg li kien ittrasferiehom lil George Borg, missier il-konvenut, b'titolu ta' tpartit.

“Illi l-kejl tal-istess *plot* tal-attur huwa dejjem l-istess fl-istess atti kollha ndikati tal-provenjenza tieghu u wkoll fil-kuntratt tal-akkwist tieghu u jirrizulta wkoll li l-Perit tekniku wasal ghall-istess konkluzjoni li kien hemm invazjoni minn min bena l-*plot* 9 ghal fuq il-*plot* numru 8 tal-attur kif kien wasal ghaliha s-*surveyor* Randoph Camilleri li kien ghamel *survey* tal-*plot*s kollha kif jidher mix-xhieda ta’ dan ta’ l-ahhar datata 19 ta’ Lulju 2002, tant li dan sostna li *“l-plot 9 mbena in parti fuq plot 8, billi l-hajt divizorju nbena fil-punt korrret fuq wara pero’ gie nklinat fuq plot 8 minn hemm sal-faccata b’mod li plot 9 tilfet trijangolu mill-art”.* Dan it-tahmil u l-bini ta’ *plot* 9 jidher li sar mill-konvenut wara li sar l-istess *survey* kif jidher mix-xhieda ta’ Paul Balzan datata 18 ta’ Ottubru 2002), u l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar fil-pjanta mmarkata bhala Dok. “MC 2” tikkonferma dan kollu b’dan li nstab li bil-bini li ghamel il-konvenut fil-*plot* 9 invada feles mill-*plot* tal-attur wiesgha 0.233 metri fil-parti ta’ quddiem, u 1.573 metri aktar lura kollox kif muri fl-istess pjanta a fol. 164 tal-process.

“Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenut huma fis-sens li huwa akkwista l-istess art (li allura nvada mill-*plot* 8) b’titolu ta’ accessjoni skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 571 tal-Kap. 16** li jipprovdi 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 issir dan il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta’ proprjeta’ ta’ min bena, taht obbligu li jhallas lis-sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret”.*

“Illi hawn issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **“Mary Galea et vs Salvino Buttigieg”** (P.A. (RCP) – 31 ta’ Ottubru 2007) fejn saret referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **“Kaptan Robert Mizzi vs Francesca Debono”** (A.C. 14 ta’ Ottubru 1966); **“Carmelo Parnis vs George Fenech”** (P.A. – 10 ta’ April 1953); **“Joseph Schembri vs Kenneth Killian et”** (A.C. – l-1 ta’ Gunju 1993); **“Michele Peresso et vs Ruth Gatt”** (P.A. (DS) – 2 ta’ Ottubru 2002) fejn gie affermat li biex japplika l-istess artikolu jridu jikkonkorru s-segwenti elementi:-

“(a) li jkun sar bini;

“(b) li parti biss tal-bini u mhux il-bini kollu jkun sar fuq l-art ta’ l-*altrui*

“(c) li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu u l-art kollha *in toto* ;

"(d) li l-kostruzzjoni tkun saret *in bona fede*;

"(e) li l-vicin ikun jaf li jkun qed isir dak il-bini u ma jkunx ghamel oggezzjoni.

"Illi ghal dak li huwa l-element ta' *bona fede* inghad fis-sentenza riportata **Vol. XXXVII.ii. 678** u l-kawza fl-ismijiet **"Oliver Agius nomine et vs Joseph Gatt"** (P.A. (PS) – 31 ta' Jannar 2003) li meta wiehed jitkellem dwar bini in *bona fede* dan ifisser li wiehed ikun ghamel dik il-kostruzzjoni minghalih li jkun qed jibni fuq l-art tieghu b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jkun qed jaghmel att legittimu, u dan huwa wkoll konsegwenza ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 531** li min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa possessur in mala fidi.

"Illi fil-kaz odjern din il-Qorti thoss li tali artikolu ma jistax japplika ghall-kaz odjern u dan peress li jirrizulta li l-art li fuqha bena l-konvenut, meta bena ma kienitx tieghu u ghalhekk ma jistax japplika l-kuncett ta' accessjoni f'dan il-kaz. Fil-fatt l-artikolu citat qed ovvjament jirreferi ghall-bini li jkun sar minn proprjetarju ta' art li jidhol in bona fede fuq art adjacenti ta' haddiehor tant li l-ligi tirreferi ghall- konsegwenza tal-istess li hija li l-art li tigi hekk okkupata ssir u jigu ddikjarati *"ta' proprjeta' ta' min bena",* b'dan li din ovvjament tigi nkluza mal-art tieghu. Dan ma huwiex il-kaz odjern u ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax hlief tigi michuda.

"Illi fit-tieni lok u biss ghall-grazzja tal-argument, jinghad ukoll li minkejja dak li jissottometti l-konvenut jirrizulta car u palez li huwa ma setax ma jindunax li l-faccata tal-kostruzzjoni li ghamel kienet usa minn dik tal-*plot* li pperveniet ghand l-atturi konsegwenti ghad-divizjoni msemmija, u dan peress li kif indika l-attur f'paragrafu 20 tan-nota tal-osservazzjonijiet tieghu il-hajt divizorju bejn iz-zewg *plot*s kellu jkun kartabun mat-triq, filwaqt li l-faccata kellha tkun tal-istess wisa` ta' *plot* 8; fir-realta' u kif bena l-konvenut huwa ovvju anke minn ezami superficjali u minghajr l-involviment ta' persuni teknici, li kif bena l-konvenut dan ma huwiex il-kaz, bir-rizultat li meta tikkonsidra li l-konvenut ha wkoll parti mill-faccata tal-attur, mela allura l-faccata tieghu giet sew ikbar minn dik li halla lill-attur u dan kif jidher mill-pjanti u ritratti nkluzi fir-rapporti tal-Perit Tekniku. Mhux hekk biss izda fil-feles ta' art li l-konvenut dahal fuq l-attur kif jidher mill-pjanta Dok. "MP 2" (fol. 240) fir-rapport peritali datat l-1 ta' Lulju 2010, jidher car li l-bini tal-istess *plot* ma sarx f'linja dritta kif suppost u kif indikat fil-pjanti Dok. "C" u dik a fol. 10 tal-process, izda jidher li l-linja tal-bini bejn iz-zewg *plot*s ma hijiex dritta kif jidher mill-pjanti redatti mill-perit tekniku, u anke dik esebita a fol. 12 tal-process. Dan kollu huwa iktar affermat meta tikkonsidra li l-konvenut kien

inkariga lil Perit David Pace bhala l-perit tieghu u allura certament li tali bini mill-konvenut ma jistax ikun kwistjoni ta’ zball minn naha tieghu, anzi l-Qorti hija konvinta li l-konvenut kien jaf ezatt x’qed jaghmel u kull element ta’ bwona fede huwa eskluz (ara affidavit tal-konvenut datat 24 ta’ Frar 2005 – Dok. “CB 1” – fol. 118). Dan iktar u iktar meta l-konvenut jghid li kkonsulta mal-Perit Richard Aquilina li kien hejja l-pjanti tad-divizjoni u huwa stess jammetti li nduna li ma kienx qed jibni skont l-istess pjanti (para 7 tal-affidavit tieghu – fol. 119). F’dan il-kuntest din il-Qorti taqbel ma` dik indikat f’paragrafu 22 tan-nota tal-osservazzjoniet tal-attur in kwantu l-istess hija konsistenti ma` dak hawn deciz.

“Illi kif inghad fis-sentenza **“Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et”** (P.A. (PS) – 9 ta’ Marzu 2005) *“l-bwona fede rilevanti tikkonsisti f’dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq l-art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Barra minn hekk il-bwona fede ma tistax tkun prezunta izda trid tigi dimostrata, fil-fattispecie partikolari tal-kaz, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tieghu trasferiment tal-proprjeta’ tal-art okkupata bil-bini. Dan ghaliex kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-ligi huwa limitazzjoni ghall-principju generali tal-accessjoni ‘superficies solo cedit’”.*

“Illi jigi rilevat li l-**artikolu 571** huwa eccezzjoni ghall-principju stabbilit fl-**artikolu 321** li hadd ma jista’ jigi mgieghel jitlaq minn idejh proprjeta’ tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha hlief ghal skop pubbliku u bil-hlas ta’ indemnizz gust. F’dan il-kuntest u in vista ta’ dak li inghad f’din is-sentenza u minn dak allura li jirrizulta mill-provi, kull element ta’ bwona fede huwa eskluzu tenut kont tal-fatt li tali dritt ta’ accessjoni jsehh in forza ta’ pronunzjament gudizzarju (**“Carmel Vella vs Victor Sammut et”** – P.A. (PS) – 18 ta’ Frar 2004; **Champalin Company Limited vs Emanuel Debono et”** – PA (JRM) – 1 ta’ Marzu 2004; **“Mario Sammut vs Tarciso Gatt”** (P.A.) (NC) – 10 ta’ Gunju 2005), ghalhekk din il-Qorti ma tistax tasal sabiex tikkonkludi li l-konvenut seta` jakkwista bi dritt ta’ accessjoni, u anke ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

“Illi fl-ahharnett jinghad ghall-kompletezza li l-attur u l-awturi tieghu ma jirrizultax li kellhom hjiel tal-istess invazjoni tal-proprjeta’ taghhom hlief wara li sar l-akkwist mill-attur u sar is-*survey* minn Randoph Camilleri u ghalhekk l-attur u l-*avendi causa* tieghu ma kienux f’qaghda li joggezzjonaw ghall-istess okkupazzjoni llecita fil-mument li din kienet qed issir mill-konvenut u ghalhekk anke fuq din il-bazi element iehor tal-akkwist permezz ta’ l-accessjoni huwa

nieqes b'dan li allura ghal din ir-raguni wkoll din l-eccezzjoni qed tigi fi kwalunkwe kaz michuda.

"Illi dwar it-tieni eccezzjoni jinghad li fl-atti processwali ma hemm ebda prova li l-*plot* numru 9 hija tieghu u kwindi apparti li l-kuntratti juru li l-attur huwa proprjetarju ta' *plot* 8, ir-registrazzjonijiet tal-istess *plot* f'isem l-attur u l-avendi kawza tieghu u bir-registrazzjoni tal-istess ai termini tal-**Kap. 296,** huwa ghandu titolu b'mod assolut verso terzi, u certament li meta l-konvenut bena fuq l-art tal-attur dan f'dak l-istadju (u anke llum in vista ta' din is-sentenza) huwa punt ta' fatt, u mhux ta' jedd jew dritt li jista' b'xi mod jaqa' taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 43 (1) tal-Kap. 296.** Kull ma ghamel il-konvenut kien biss li uzurpa bicca mill-art tal-attur, u allura okkupa l-istess art indikata fir-rapport peritali b'mod abbusiv u bla titolu u ghalhekk ma hemm ebda *"over riding interest"* kif kontemplat fl-**artikolu 22 u 43 (1) tal-Kap. 296.** Ghalhekk anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha fil-konfront tal-feles indikat bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. "MC 2" redatta mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol. 164 tal-process b'dan allura li l-konvenut ghandu jnehhi dik il-parti tal-bini li huwa kkostruwixxa fuq l-istess porzjoni ta' art hawn indikata u okkupata llegalment minnu skont kif mitlub fit-talbiet attrici."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab:

"(1) illi dina l-Onorabbli Qorti tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata u tibghat l-atti lura lill-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex din tiddeciedi l-eccezzjoni preliminari tal-esponent u cioe` dik illi l-attur ma ghandux interess guridiku, u (2) sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti f'kaz illi dina l-Onorabbli Qorti ma tilqaghhiex, illi dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-esponenti u dan l-appell u tichad it-talbiet atturi; u (3) sussidjarjament u minghaj pregudizzju ghat-talbiet precedenti, f'kaz illi dina l-Onorabbli Qorti ma tilqax ebda wahda mit-talbiet precedenti, illi tirriforma u timmodifika s-sentenza appellata billi tiddikjara illi l-art okkupata mill-esponenti ma teccedix dik murija fuq Dok B u mhiex dik indikata fuq Dok MC2 u konsegwentement jekk jintlaqghu it-talbiet tal-attur is-sentenza ghandha tirrifletti dan.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat."

Rat ir-risposta tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi l-attur huwa proprjetarju ta' sit fabbrikabbli u jallega li meta l-konvenut bena d-dar tieghu fuq sit adjacenti, invada u okkupa parti mill-istess sit proprjeta` tal-attur. L-ewwel Qorti, bl-ghajnuna ta' perit tekniku mqabbad minnha, sabet li dan kien minnu, izda ma qisietx li setghet tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili fil-konfront tal-konvenut (akkwist ta' proprjeta` b'titolu ta' accessjoni) peress illi qieset li l-konvenut ma kienx qed jagixxi in bona fede meta bena d-dar tieghu in parte fuq art tal-attur.

Il-konvenut appella mis-sentenza u ressaq aggravju li jolqot in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur, li huwa jgawdi minn interess li jipprevali ai termini tal-Artikoli 22 u 43 tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta), u li, f'kull kaz, huwa bena in bona fede.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tara li dan huwa bla bazi. Il-konvenut jibbaza dan l-aggravju fuq il-fatt li meta l-attur xtara l-plot tieghu, huwa kien diga` bena fuq il-porzjon in kwistjoni u akkwista l-feles bis-sahha tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili; ghalhekk, jissottometti li l-awtrici originali tal-attur, meta bieghet il-plot lill-awtur immedjat tal-attur, gia` ma kienetx sid ta' dak il-feles. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument, u dan peress illi min jokkupa bicca art adjacenti ma jsirx is-sid tal-art hlief in forza tal-gudizzju tal-Qorti. Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Spiteri v. Sciberras**, deciza fl-20 ta' Ottubru, 2005 (sentenza li giet konfermata minn din il-Qorti fl-10 ta' Novembru, 2008).

> *"… … … fil-fatt it-traslazzjoni tal-proprjeta` mhux biss mhiex awtomatika, izda hija diskrezzjonali f'idejn il-Qorti ("jistghu jigu ddikjarati"). Kien ghalhekk, li l-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 costitutiva, comportante un effetto traslativo, solo per l'attribuzione al costruttore della proprietà 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 proprietà del suolo occupato, in caso di accoglimento di tale domanda ottiene una pronuncica costitutiva, perchè 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."*

(ara wkoll fl-istess sens, il-kawza **Vella v. Sammut**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Frar, 2004.

Dan ifisser illi, nonostante l-okkupazzjoni li saret mill-konvenut, il-feles art hekk okkupata kienet u baqghet proprjeta` tas-sid li setghet, allura, tittrasferixxi l-istess proprjeta` lil terzi. Sakemm ma jkunx hemm pronunzjament gudizzjarju, ma jistax jinghad li s-sid tilfet dik il-parti ghaliex kien hemm min "akkwistaha b'accessjoni". Kwindi l-attur, li huwa aventi kawza mis-sid originali, seta' legittimament jakkwista l-proprjeta` ta' dak il-feles, kien u ghadu sid tal-istess, u ghandu l-interess guridiku mehtieg biex jippromwovi din il-kawza.

L-ewwel aggravju tal-konvenut appellant qieghed, ghalhekk, jigi michud.

Fil-kuntest tat-tieni aggravju, is-sottomissjoni relattiva saret peress illi l-awtrici tal-attur kienet irregistrat l-art li kellha fir-Registru tal-Artijiet u skont il-ligi r-registrazzjoni hija dejjem soggetta ghal interessi li jipprevalu, fosthom il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art (artikolu 43(1)(d) tal-

qabel indikat Kap. 296). Dan ma jfissirx, pero`, illi b'dan l-Artikolu min ikun in okkupazzjoni ta' porzjon art qed jinghata xi jedd fuq l-istess, izda li min ghandu jedd fuq l-istess ikun jista' jirrklama protezzjoni ghall-pussess tieghu. Dan jista' jirrizulta, per ezempju, taht trust (fil-fatt fil-ligi Ingliza, din ir-riserva ddahhlet specifikament minhabba trusts) jew min ikun in okkupazzjoni b'titolu ta' komodat. Dan ma jfissirx, pero`, li l-konvenut jista' jippretendi "jedd" mis-semplici okkupazzjoni.

F'dan il-kaz il-plot in kwistjoni, bil-kejl veru u reali taghha, ilu registrat b'titolu assolut mill-Gvern mill-10 ta' Gunju, 1992, u qatt ma tqajjmet oggezzjoni ghall-istess. Ma tistax tigi sostnuta t-tezi tal-konvenut appellant li hu akkwista l-art li fuqha ghandu l-bini tieghu bil-preskrizzjoni akkwizittiva, prezumibbilment dik trentennali, billi m'ghaddiex bizzejjed zmien. Il-konvenut ma wera ebda "jedd" li jehtieg protezzjoni, u l-okkupazzjoni tieghu ta' feles art tal-attur kienet u tibqa' illegali u dan sakemm ma jigix ordnat mill-qrati t-trasferiment tal-istess lill-konvenut a bazi tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. L-okkupazzjoni sallum bla titolu u bla jedd, fiha nnifisha, ma tikkostitwixxi ebda "interess li jipprevali" fit-termini tal-ligi.

Dan it-tieni aggravju qieghed ukoll jigi michud.

Fil-kuntest tat-tielet aggravju marbut mal-bona fede o meno tal-konvenut appellant, jigi osservat li l-bona fede tikkonsisti f'dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Il-konvinciment mehtieg ma hux dak ta' hsieb li dak li jkun qed jokkupa art animo domini, izda l-hsieb li l-art hi tal-kostruttur. Kif irriteniet sewwa l-ewwel Qorti, il-konvenut ma jistax jippretendi li bena in bona fede meta hu stess jammetti li l-hajt divizorju li tella' hu biex jifred il-bini tieghu mill-plot tal-attur ma giex kartabun mat-triq, kif kellu jigi skont il-pjanta ta' divizjoni redatta mill-perit Richard Aquilina, u wkoll meta l-faccata tal-plot adjacenti (mhux tal-konvenut) ma gietx wiesa daqs il-faccata li kien fadal mhux zvilluppata fuq in-naha l-ohra tal-hajt divizorju li tella' hu, kif kellha tigi skont l-istess pjanta. Dan kjarament ma halla ebda dubju f'mohh l-ewwel Qorti li l-konvenut kien jaf li parti mill-bini ghamlu fuq il-proprjeta` tal-attur. Din il-Qorti, bhala qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment id-diskrezzjoni tal-qorti tal-prim istanza fl-analizi tal-provi, hlief meta tkun manifestament zbaljata jew ghax ikun hemm ragunijiet serji. Dan ma jsirx:

> "*sakemm l-appellant – ghax fuqu trid tinkombi l-prova – ma jissodisfahiex li kien hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubju ragjonevoli fuq il-gustizzja tal-apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ingustizzja manifesta.*"

> - **Formosa v. Debono**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2001. Din il-prova ma saretx f'dan il-kaz.

Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-konvenut appellant, ma jirrizultax li kien hemm il-kunsens ta’ kulhadd biex il-konvenut seta’ jibni fejn bena. Kien hu li beda jibni l-ewwel u meta jitqies li kien qed jibni f’nofs ghalqa, wiehed ma jehodhiex bi kbira li hadd ma nduna ezatt fejn kien qed jitla’ l-bini. Lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi akkordju bejn l-interessati kollha li l-pjanta ta’ divizzjoni kellha tigi kkoreguta b’xi mod sostanzjali li taffettwa l-faccata, u fil-fatt qatt ma sar att korrettorju u l-art giet registrata fir-Registru tal-Artijiet skont il-pjanta tad-divizjoni. In-Nutar Carmel Lia spjega li kien wara li l-konvenut dahal fis-sit ta’ magenb tieghu li hu pprova jwassal lill-partijiet ghal xi forma ta’ arrangament, u dana billi jiccaqilqu xi plots; peress izda li ma ntlahaqx ftehim, is-sitwazzjoni baqghet l-istess sa ma saret din il-kawza.

Apparti dan kollu, jirrizulta li l-konvenut mhux il-proprjetarju tal-art li fuqha huwa kien qed jibni, u ma jistax allura jinvoka favur tieghu l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, li jaghti jedd ta’ reklam ta’ accessjoni lill-proprjetarju li, waqt li qed jizviluppa s-sit tieghu, jinvadi s-sit ta’ ma’ genbu u dan in bona fede.

Ghall-bqija, darba jirrizulta li saret l-invazzjoni, u dan gie ivverifikat mill-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti, dik il-parti tal-bini tal-konvenut li tirrizulta mibnija minnu fuq l-art tal-attur, trid titnehha. Din il-parti giet determinata mill-perit tekniku fuq pjanta li hu hejja, u sewwa ghamlet l-ewwel Qorti li rabtet id-decizjoni taghha mal-kostatazzjonijiet tal-espert tekniku minnha mahtur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut Karmenu Borg billi tichad l-istess u tikkonferma in toto is-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-termini ta' mija u ghoxrin (120) gurnata li pprefeggiet l-ewwel Qorti jibda jiddekorri millum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut appellant, Karmenu Borg.

< Sentenza Finali >

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