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. 566/1987/1

Emidio D’Amato u b’digriet tat-3 ta’ Marzu, 1988, Carmela armla ta’ Emidio D’Amato u Roger u Carmen konjugi Attard gew awtorizzati jkomplu huma l-kawza stante l-mewt tal-imsemmi Emidio D’Amato

v.

Carmelo Sammut u b'digriet tat-23 ta' Dicembru 2013 stante l-mewt ta' Carmelo Sammut fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz f'isem l-armla tieghu Carmen Sammut u uliedha Maria Concetta Sammut u Anthony Sammut

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li l-atturipprezenta fl-24 ta' Lulju 1987 u li jaqra hekk:

"Illi b'kuntratt in atti Nutar Dottor Francis Micallef tas-7 ta' Novembru, 1981, li kopja tieghu tinsab hawn esibita u markata Dokument X, l-attur kien akkwista porzjoni ta' art fabbrikabbli formanti parti mit-terren denominat tal-Andar off Gudja Road, Tarxien, kif markata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt hawn fuq riferit.

"Illi l-konvenut kien okkupa u ppermetta li tigi okkupata parti mill-area tal-porzjon art akkwistata mill-attur kif fuq jinghad, u cioe' il-parti murija bl-ittra 'A' u dik murija bl-ittra 'C' fuq il-pjanta maghmula mill-Perit Michael Falzon li tinsab hawn esibita u markata Dokument Y, kif jigi pruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza.

"Illi senjatament minhabba l-bini li ttella' fuq l-art ta' proprjeta' tal-attur li giet okkupata kif spjegat hawn fuq, lattur sofra d-danni.

"Ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:-

"1. tiddikjara li l-konvenut fil-fatt okkupa u ppermetta li tigi okkupata parti mill-area tal-porzjon art fuq riferita ta' proprjeta' tal-attur, bil-mod spjegat hawn fuq.

"2. tillikwida l-valur tal-art ta' proprjeta' tal-attur hekk okkupata, okkorrendo b'opera ta' perit nominand.

"3. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur il-valur li jigi hekk likwidat.

"4. tillikwida d-danni sofferti mill-attur b'risultat talokkupazzjoni hekk maghmula ta' parti mill-art ta' proprjeta' tal-istess attur.

"5. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur id-danni li jigu likwidati.

"Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Frar, 1987, kontra l-konvenut li gie ukollmharrek biex jidher ghas-subizzjoni tieghu."

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

"Illi preliminarjament din il-Qorti hi inkompetenti "ratione materiae" stante li l-konvenut huwa kummercjant.

"Illi preliminarjament ukoll ic-citazzjoni hija irrita u nulla peress illi kieku jikkonkorru c-cirkostanzi allegati mill-attur, l-azzjoni spettanti lill-attur hija biss dik revindikatorja, mentri t-talbiet kif dedotti mill-attur huma biss sollevabbli mill-konvenut per via di eccezzione.

"Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju, il-konvenut ma okkupax u anqas ippermetta li tigi okkupata ebda art appartenenti lill-attur. Ghalhekk ma hu dovut xejn lill-attur.

"Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta’ Marzu 1989 quddiem l-ewwel Qorti, il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Rat is-sentenza li tat il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Gunju 2010, li in vista taghha ddecidiet il-kawza:

> “… … billi tiddikjara li l-konvenut fil-fatt okkupa u ppermetta li tigi okkupata parti mill-area tal-porzjon art in kwestjoni li hi propjeta tal-attur u tillikwida l-valur ta’ din l-art fis-somma ta’ elf u hames mitt liri maltin (Lm1500) u cioe euro tlett elef erba mija u erba u disghin u sitt centezmi (€3494.06) u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur il-valur hekk likwidat. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur b’risultat tal-okkupazzjoni hekk maghmula mill-konvenut fis-somma ta sitt mitt euro (€600) u tikkundanna lill-konvenut ihallas dawn id-danni kif likwidati lill-attur.
>
> “Spejjez kollha jithallsu mill-konvenut.”

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

> “L-attur kien akkwista porzjoni ta’ art fabbrikabbli formanti parti mit-terren denominat Tal-Andar off Gudja Road, Tarxien. Il-konvenut hu l-proprjetarju ta’ bicca art attigua ghal dik tal-attur. L-attur jallega li l-konvenut okkupa parti mill-imsemmija porzjon ta’ art tieghu. L-attur ikompli jallega li l-konvenut fil-fatt ikkostrwixxa bini fuq l-art usurpata minnu u konsegwentement l-attur sofra danni. Fuq dawn il-premessi l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li lkonvenut fil-fatt okkupa u ppermetta li tigi okkupata parti mill-proprjeta’ tal-attur. Qed jitlob ukoll li jigi likwidat il-valur tal-art okkupata u li l-konvenut jigi kkundannat ihallas l-amont hekk likwidat. L-attur qed jitlob ukoll li jigu likwidati d-danni

sofferti minnu bhala konsegwenza tal-agir tal-konvenut u konsegwentement li l-konvenut jigi kkundannat ihallas id-danni hekk likwidati.

“Il-konvenut qed jeccepixxi l-inkompetenza ta’ din il-Qorti “ratione materiae” u li c-citazzjoni hi nulla stante li fic-cirkostanzi allegati mill-attur l-azzjoni setghet tkun biss dik reivindikatorja. Fil-mertu l-konvenut qed jeccepixxi li dak kollu li gie allegat mill-attur mhux minnu u kwindi ma hu dovut xejn lill-attur.

“L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, rigwardanti l-inkompetenza ta’ din il-Qorti, giet irtirata. It-tieni eccezzjoni tal-konvenuti rigwardanti n-nullita’ ta’ l-azzjoni bl-ebda mod ma giet sostanzjata la bi provi u lanqas b’sottomissjonijiet ulterjuri. Fil-presenti l-attur qed jitlob li tigi valutata l-bicca art usurpata mill-konvenut u li l-istess konvenut jigi kundannat ihallas dan il-valur hekk likwidat. L-attur qed jitlob ukoll li jigu likwidati d-danni sofferti minnu minhabba l-allegat agir irregolari tal-konvenut. Ma jirrizulta xejn irregolari f’din l-azzjoni tal-attur u konsegwentement in l-eccezzjoni ukoll timmerita li tigi respinta.

“F’dawn il-proceduri gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Albert Fenech bil-kompiti soliti, inkluz li jistabilixxi jekk il-konvenut invadiex jew le l-propjeta tal-attur u f’kaz affermattiv jaghmel stima tal-bicca art hekk usurpata. Fil-kors ta’ dawn il-proceduri l-imsemmi perit tekniku ppresenta u kkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu. Il-Qorti esaminat bir-reqqa dan ir-rapport, kif ukoll esaminat il-verbali tas-seduti u tal-accessi mizmuma mill-istess perit tekniku. Il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet u mal-kostatazzjonijit kollha li ghamel l-abbli perit tekiniku u taqbel ukoll mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-istess perit.

“In effett sewwa ikkonstata l-perit tekniku li meta l-konvenut akkwista l-art tieghu mal-att notarili relattiv ma gietx annessa pjanta u illi l-linja medjana konsistenti f’hajt tas-sejjieh bejn l-art tal-atur u dik tal-konvenut kienet essenzjalment dritta, b’kisra zghira hafna f’nofsha. Dan il-hajt tas-sejjieh effettivament hu muri fil-pjanta ‘Dok RA2’ pero’ biss in parti bil-linja medjana tieghu prolungata sa nofs il-wisgha ta’ Triq il-Gudja. Il-konvenut tella l-bini tieghu qabel ma l-attur bena fuq l-art propjeta tieghu u ghalhekk l-attur seta biss jappoggja mal-bini mtella’ mill-konvenut.

“In effett jirrizulta li l-konvenut kien ammetta mal-attur li huwa kien okkupa bicca art zghira tal-attur pero’ l-istess konvenut isostni li kien ikkompensa billi

halla lill-attur iktar art matul il-linja medjana. F'dan ir-rigward il-perit tekniku rrileva li l-kwestjoni ta' bejn il-partijiet mhux limitata ghall-imsemmija bicca art zghira fil-'front garden' izda tkopri wkoll parti akbar minnha fl-istess 'front garden', kif ukoll strixxa art matul il-hajt divizorju minn tarf ghall-iehor, cioe' minn Triq il-Knisja sa Triq San Anard, li qabel kienet maghrufa bhala Gudja Road. Inoltre jidher li il-hajt divizorju kien gie kollu mibni mill-konvenut, li bena dan il-hajt ovvjament sa l-gholi mehtieg minnu. L-attur kien kompla gholla l-hajt divizorju kif ukoll kellu bzonn hu. Ma jirrizultax b'mod nett xi ftehemu effettivament il-partijietdwar l-art li l-konvenut usurpa u dwar il-kumpens allegat mill-istess konvenut. Dak li qal il-konvenut dwar din il-kompensazjoni hu vag u mhux konklusiv.

"Il-perit tekniku rriducja l-varji pjanti li gew esibiti ghal skala wahda u b'hekk gew stabbiliti d-diskrepanzi li kien hemm fl-istess pjanti. F'dan ir-rigward il-perit tekniku rrediga zewg pjanti ('Dok.AF2' u 'Dok AF3') minn liema pjanti jirrizultaw diskrepanzi f'xi allinjamenti ta' xi toroq u tirrizulta diskrepanza zghira fil-kejl tal-plot tal-attur skond kif indikat dan il-kejl fil-kuntratt li bih l-istess attur akkwista il-plot. Il-perit ikkonkluda li dan in parti kien dovut ghaliex parti mill-istess plot originarjament kienet intisa sabiex tkun area stradali.

"Dwar il-linja medjana l-perit tekniku jinnota li din hi kif indikata fid-Dok RA3 u dana ukoll in vista tal-fatt li l-konvenut naqas li jipproduci provi konvincenti biex jikkontesta dan il-fatt u inoltre dak li qal l-istess konvenut fis-sens li huwa halla l-hajt tas-sejjieh kif kien u tella' l-hajt divizorju fuq in-naha tieghu, ma gie korroborat bl-ebda mod.

"In vista ta' dan kollu l-perit trekniku kkonkluda illi l-bicctejn art tal-attur, cioe' dik l-istrixxa art li l-konvenut invada bil-bini tieghu matul il-linja medjana, u dik f'parti mill-'front garden area' li l-konvenut okkupa quddiem il-garage tieghu, ghandhom kejl ta' 21.54 metru kwadru u 8.64 metru kwadru rispettivament, u ghalhekk il-kejl involut b'kollox jammonta ghal 30.18 metru kwadru. Il-perit tekniku kkonkluda ukoll li jirrizulta illi min-naha tieghu l-attur invada rokna tal-propjeta tal-konvenuti. Il-perit tekniku pero' rrileva li din kienet parti ckejkna hafna, kwazi insinifikanti, tal-kejl ta' 0.10 metru kwadru.

"In konkluzjoni lill-perit tekniku rrizultalu li l-konvenut invada strixxa art matul il-linja medjana tal-kejl ta' 21.54 metru kwadru, u okkupa rokna mill-front garden tal-kejl ta' 8.64 metru kwadru, cioe' total ta' 30.18 metru kwadru mill-art tal-atturi u dawn il-bicciet invasi mill-konvenut gew stmati mill-perit tekniku li

jiswew elf u hames mitt lira maltin (Lm1500). Bhala danni li seta sofra l-attur il-perittekniku irrileva li l-attur ikollu jibni mill-gdid bicca hajt li kien bena huwa stess biex jissepara dik il-parti tal-'front garden' li giet okkupata mill-konvenut, u dan peress li din il-bicca hajt inbniet b'mod temporaneament direttament fuq il-madum minghajr qatran.

"Il-perit tekniku finalment iddikjara li fic-cirkostanzi hemm lok biss li jinghata kumpens lill-attur ghall-art invasa jew okkupata mill-kovnenut. Ma rrizultax meta saret in effett l-invazjoni minn naha tal-konvenut.

"Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel lill-Qorti li teskludi jew tvarja il-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku. Jigi rilevat li l-perit tekniku xehed li l-istima li huwa ghamel ghar-rigward tal-valur tal-art usurpata mill-konvenut hi a bazi tal-valuri kif kienu fil-1987 u cioe' meta gew presentati l-presenti roceduri u inoltre li fl-istess stima tieghu huwa kkonsidra d-deprezzament li seta' sehh ghar-rigward tal-proprjeta' tal-attur. F'dan ir-rigward ma rrizultalux lill-perit tekniku meta effettivament saret l-invazjoni da part ital-konvenut.

"In vista ta' dan kollu li gie premess, b'mod partikolari l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku, ghandu jigi dikjarat li l-konvenut invada u bena fuq l-art propjeta tal-attur u cioe' l-konvenut invada strixxa art matul il-linja medjana tal-kejl ta' 21.54 metru kwadru, u okkupa rokna mill-front garden tal-kejl ta' 8.64 metru kwadru, cioe' total ta' 30.18 metru kwadru. Dawn il-bicciet invasi mill-konvenut gew stmati mill-perit tekniku li jiswew elf u hames mitt lira maltin (Lm1500), liema valur hu a bazi tal-valur tal-art okkupata fil-hin tal-presentata tal-presenti citazzjoni. Ma jiiriizultax meta effettivament saret l-invazjoni da parti tal-konvenut u kwindi l-kriterju li uza l-perit takniku hu wiehed ragjonevoli in vista tal-fatt li l-valuri fis-suq jitbiddlu kull tant zmien u ghalhekk il-valur li jaghti l-perit tekniku jmur lura ghal xi snin wara l-1987. Id-danni l-ohra li sofra l-attur jirrizultaw li huma zghar hafna. Dawn id-danni jirrigwardaw il-rikostruzzjoni ta' bicca hajt li l-attur stess kien bena biex tigi separata dik il-parti tal-'front garden' li giet okkupata mill-konvenut. Il-perit tekniku ma ghamilx stima tal-ispejjez f'dan ir-rigward u ghalhekk iddanni relattivi sofferti mill-atur qed jigu likwidati "arbitrio boni viri" fis-somma ta' sitt mitt euro (€600) u dan tenut kont tal-entita tax-xoghol involut.

"L-artikolu 571 tal-Kodici Civili jipprovdi testwalment – "Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca art mill-fond li jmiss ma dak il-bini , u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jghamilx opposizzjon, l-art li tigi hekk okkupata u

> l-bini li jsir fuqha jistghu jigu dikjarati ta’ proprjeta ta’ min bena, that l-obbligu li jhallas lis-sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret.” Fil-fehma tal-Qorti ma jirrizultawx sufficjentement l-elementi kollha necessarji biex dawn il-provedimenti jigu applikati ghall-kaz in esami. Ghalhekk il-kawza trid tigi deciza fuq it-tlbiet kif saru mill-attur u kif kontenuti fic-citazzjoni.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> “… … tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn iddecidiet illi giet okkupata parti mill-art ta’ proprjeta` illum tal-esponenti, thassar l-istess sentenza fil-bqija taghha u minflok tillikwida kumpens u danni ekwitattivi u xierqa ghall-okkupazzjoni ta’ dik l-art konformement mal-ligi, u tordna l-hlas tal-istess, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.”

Semghet lid-difensur tal-attur;

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

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-attur allega illi waqt li l-konvenut kien qed jizviluppa u jibni fuq sit tieghu li jinsab biswit dak tal-attur invada u okkupa parti mill-*area* tal-porzjoni art proprjeta` tal-attur. L-attur talab kumpens ghal dan l-agir u danni. L-ewwel Qorti sabet favur l-attur, irrikonoxxiet li l-konvenut okkupa art tal-attur

u ffissat kumpens fis-somma ta’ tlett elef, erba’ mija erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06), oltre danni f’ammont ta’ sitt mitt Euro (€600).

L-attur appella mis-sentenza u jrid li din tigi riformata biex jigu mizjuda l-kumpens u d-danni li ffissat l-ewwel Qorti.

Dwar l-ammont ta’ kumpens iffissat ghall-okkupazzjoni, l-ewwel Qorti mxiet fuq stima tal-perit tekniku minnha mahtur biex jassistiha fid-decizjoni tal-kaz, liema valur inhadem a bazi tal-valur tal-art okkupata fil-hin tal-presentata tal-presenti citazzjoni. L-attur jghid li, skont il-gurisprudenza, il-kumpens pagabbli ghax xorta ta’ okkupazzjoni skont l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili ghandu jirrifletti z-zmien l-aktar vicin id-decizjoni.

F’din il-kawza l-attur accetta sa mill-bidu illi kienu jezistu l-elementi kollha rikjesti ghall-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 571 favur il-konvenut tant li hu qal li d-disgwid bejnu u l-konvenut kien biss fuq il-quantum tal-kumpens. Darba hu hekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex tara jekk il-konvenut kienx jissodisfa jew le l-kriterji msemmija, ghax dan gie accettat mill-attur; hi kellha biss tiddetermina l-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni u tiddikjara l-akkwist tal-bicca art *per accessione* da parti tal-konvenut.

Dwar il-kumpens, l-attur ghandu ragun jghid li l-kumpens ghandu jkun ekwivalenti l-valur tal-art fiz-zmien l-aktar vicin is-sentenza. Dan qalitu b'mod car din il-Qorti fil-kawza **Spiteri v. Sciberras**, deciza fl-10 ta' Novembru 2008, fejn qalet hekk fir-rigward:

> *"53. Ghal dak li jirrigward z-zmien meta ghandu jigi valutat dan il-korrispettiv, din il-Qorti, wara li regghet qieset il-principji guridici in materia, hija tal-fehma li ghandha tigi kkonfermata t-tezi adottata mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata u cioe` li l-korrispettiv ghandu jigi valutat in rapport maz-zmien l-aktar vicin ghad-decizjoni, ghaliex kif sewwa qalet fis-sentenza appellata hu biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta` in forza tal-accessjoni in vertita 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."*

Fl-istess sens huma s-sentenzi **Sammut v. Gatt**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Gunju 2005 u **Curmi v. Xerri**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2012.

F'din il-kawza, pero`, hemm problema, ghax fl-atti l-Qorti m'ghandhiex stima jew valur tal-art okkupata fiz-zmien vicin l-ghoti tas-sentenza. Ghandha biss stima tal-art fl-1987 u ebda stima ohra. Li tista' taghmel din il-Qorti biex tavvicina l-valur lejn id-data tas-sentenza huwa li mal-istima tal-1987 izzid l-imghax minn dakinhar sad-data tal-pagament. Hu veru li, generalment, il-valur tal-art jghola maz-zmien b'rata aktar gholja milli jghola l-valur tal-flus, pero` n-nuqqas tall-attur li jipprovdi stima aktar ricenti ma jhallix alternattiva lill-Qorti. Il-

kumpens determinat mill-perit tekniku u accettat mill-ewwel Qorti jrid, kull sena, jizdied bl-imghax ta’ 8% a scaletta, biex is-somma tkun, kemm hu possibbli mill-atti, qrib il-valur vicin id-data tas-sentenza.

Dwar id-danni f’ammont ta’ sitt mitt Euro (€600), l-attur ma ressaq ebda argument ghala din ghandha tigi varjata. Mehud kont l-entita` tax-xoghol involut, din il-Qorti tara li l-ewwel Qorti kienet gusta f’dak li ghamlet.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqa’ l-istess in parte u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonferma l-istess <u>b’dan</u> li tordna li mal-kumpens ta’ tlett elef, erba’ mija erbgha u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06) jithallas lill-atturi wkoll imghax ta’ 8% mid-data tal-presentata tac-citazzjoni cioe`, mill-1987, sal-pagament effettiv u mad-danni ta’ sitt mitt Euro (€600) jithallas lill-atturi wkoll imghax ta’ 8%, mid-data tal-ewwel sentenza cioe`, mill-25 ta’ Gunju 2010, sal-pagament effettiv, u tiddikjara li l-art okkupata mill-konvenut kif murija f’din il-kawza hi issa proprjeta` tal-konvenuti.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenuti in solidum.

< Sentenza Finali >

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