MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 935/1993/1

Helen Zammit f'isimha proprju u bhala prokuratrici tal-imsiefrin hutha Guzeppi, Kostantinu, Giljan u Maria mart Anthony Spiteri, u Antonia mart Charles Azzopardi, ulied u werrieta tal-mejtin Carmelo u Guzeppa nee' Borg u Charles Azzopardi bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu Antonia

vs

Joseph Ellul u b'digriet tal-Qorti tal-10 ta' Gunju 2003 gew trasfuzi l-atti f'isem Clint Whitelaw halli jkompli l-kawza minflok l-konvenut Joseph Ellul li miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Helen Zammit f'isimha proprju u bhala prokuratrici tal-imsiefrin hutha Guzeppi, Kostantinu, Giljan u Maria mart Anthony Spiteri, u Antonia mart Charles Azzopardi, ulied u werrieta tal-mejtin Carmelo u Guzeppa nee' Borg u Charles Azzopardi bhala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu Antonia li permezz taghha, wara li gie premess illi:

L-atturi proprio et nomine huma proprjetarji tal-art maghrufa bhala "Ta' Kappara", kif indikat bil-blu fuq l-annessa pjanta markata Dokument "A" permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 19 ta' Jannar 1980 in atti Nutar Tonio Spiteri – Dokument "B";

Il-konvenut ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni li bihom invada l-art tal-atturi proprio er nomine kif indikat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa markata Dokument "A";

Il-konvenut ghalkemm interpellat sabiex inehhi l-kostruzzjonijiet illi huwa ghamel fuq l-art *de quo*, anke permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1502/90 li ghadu tutt'ora pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, dan mhux biss baqa' inadempjenti izda anzi kompla l-istess xogholijiet ta' kostruzzjoni u dan anke b'disprezz lejn l-awtorità tal-Qorti;

Il-konvenut kien ghalhekk in *mala fede* meta abusivament issokta bix-xogholijiet u bl-invazjoni tal-art tal-istanti;

Intalbet din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut invada u bena fuq art maghrufa "ta' Kappara" appartenenti lill-atturi proprio et nomine, u dan okkorrendo bl-operat ta' perit nominand.

2. Tillikwida okkorrendo d-danni sofferti mill-atturi proprio et nomine rizultanti mill-istess invazjoni da parti tal-konvenut.

3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi proprio et nomine d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li jibqa' ingunt minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal danni ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

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

It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghar-ragunijiet segwenti.

In linea preliminari din il-Qorti ghandha tissoprassjedi stante li hemm pendenti kawza identika fl-istess ismijiet li ggib ic-

citazzjoni numru 1064/90 JSP u li tinsab pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Ukoll in linea preliminari l-atturi jridu jgibu l-prova li huma osservaw id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 40 tal-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u tad-Donazzjoni (Kap 239).

L-attrici li qeghda tidher f'isem persuni ohra tehtieg li ggib il-prova tal-kwalita taghha.

Fil-mertu l-esponenti jippossjedi l-art *de quo* skond il-Ligi u ghalhekk l-atturi jehtiegilhom li jgibu l-prova tat-titolu minnhom pretiz.

Fi kwalunkwe kaz, jekk ikun provat li saret xi invazjoni tal-propjeta da parti tal-esponenti, din daret in bona fede u ghaldaqstant hemm lok ghall-accessjoni kif titlob il-Ligi fl-artikolu 571 tal-Kodici Civili (Kap 16).

Salv eccezzjonijiet ohra kemm-il darba jkun il-kaz.

Rat il-verbal tal-Qorti diversament presjeduta (19 ta' April, 1994) fejn gie verbalizzat illi "Din il-kawza trid timxi ma kawza ohra fl-istess ismijiet 1760/93", ghalkemm il-Qorti ma tat, f'dak l-istadju, ebda ordni dwar jekk il-provi migbura f'kawza kellhiex tghodd ghall-ohra, ordni din li nghatat mill-Qorti kif presjeduta ricentement.

Rat il-verbal tal-Qorti tat-19 ta' April, 1994 fejn gie mahtur il-Perit Joseph Huntingford biex jirrelata dwar il-kawza. Rat li dan kien gie sostitwit bil-Perit Anthony Bailey fit-23 ta' Mejju, 1994. Sussegwentement dan gie sostitwit bil-Perit Doublet fis-7 ta' Mejju, 1999, li ukoll finalment gie sostitwit bil-Perit Godwin Abela fis-7 ta' Ottubru, 2009.

Rat ir-relazzjoni tal-imsemmi Perit Frderick Doublet esibita a fol. 144 tal-atti tal-kawza numru 1760/93.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Godwin Abela (in atti a fol. 129).

Rat id-dokumenti.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu kundanna ghal-hlas ta' danni mill-konvenut li jghidu li bena fuq art taghhom. Ma tirrizulta ebda insistenza jew imqar referenza fl-atti ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenut u ghalhekk il-Qorti qed tqishom sorvolati.

Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 19 ta' Jannar, 1980, l-atturi gew assenjati proprjetà fil-Kappara San Gwann. Il-konvenut huwa proprjetarju ta' art adjacent li beda jzviluppa u allegatament fl-istess zvilupp okkupa art tal-atturi.

Peress illi l-identifikazzjoni tal-art in kwistjoni, u partikolarment l-estensjoni taghha ghal dak li huma qisien hija essenzjalment ta' natura teknika din il-Qorti qeghda taghmel pjena referenza ghall-konkluzjonijiet tal-Perit tekniku minnha mahtur u li wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

> *"(i) Il-konvenut qed jokkupa bicca art tal-atturi kif indikat f'Dok. FD1A.*
>
> *(ii) L-arja superficjali tal-art okkupata hija skond it-tabella f'paragrafu (5.10), u cioe' circa sebgha u sittin punt tnejn sebgha metri kwadri **(67.27 m2).**"*

Il-Perit wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet wara li qies il-kuntratti u l-pjanti kollha esibiti in atti.

Issa kif inhu risaput:

> *"ghalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta relazzjoni teknika (artiklu 681 tal-Kodici tal-Procedura) hija ma tistax taghmel dan b'mod legger jew kapriccuz. Dan intqal diversi drabi mill-Qorti tal-Appell f'dawn is-sentenza fost ohrajn; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca"** – 6 ta' Ottubru 1999, **"John Saliba vs John Farrugia"** – 28 ta' Jannar 2000, **"Joseph Calleja nomine vs John Mifsud"** – 19 ta' Novembru 2001, u **"Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista nomine"** – 9 ta' Frar 2001. Fis-sentenza tal-istess Qorti tat-23 ta' Gunju 1967 fl-ismijiet **"Giswalda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** intqal illi il-giudizio dell'arte espresso mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx pprevaliet ruhha mill-fakoltà lilha moghtija ta' talba ta'*

periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammennoke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli.”

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ma gew kontrastati b’ebda mod.

L-Art 571 tal-Kodici Civili jipprovdi testwalment illi:

“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.”

Il-kundizzjonijiet mehtiega ghall-applikazzjoni tal-imsemmi provvediment tal-ligi gew ampjament mistharrga fis-sentenza Cassar vs Stivala (Prim’Awla 31 ta’ Ottubru 2013) li ghaliha, din il-Qorti taghmel pjena referenza.

Sussegwentement, ghalhekk, il-Qorti ghaddiet ghall-valutazzjoni tal-art invaza. Doveruz ghal din il-Qorti, f’dan il-kuntest, tirreferi ghall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Vella vs Penza (7 ta’ Awissu 2013) fejn il-Qorti irriteniet:

“Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f’diversi sentenzi fis-sens li l-

kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien tal-invazjoni stante li kien f'dak iz-zmien li sar l-arrikkiment indebitu da part ital-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu. Minn naha l-ohra però din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti, diversament preseduta, fil-kawzi ***Carmel Vella v.Victor Sammut*** *tat-18 ta' Frar 2004,* ***Mario Sammut v.Tarcisio Gatt*** *tal-1 ta' Frar 2008,* ***Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et*** *tal-10 ta' Novembru 2008, u* ***Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et*** *tat-30 ta' April 2009, liema decizjonijiet iwasslu ghal rizultat aktar ekwu, stante li jirrelataw il-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza u dan abbazi tar-ragunament illi din ix-xorta ta' accessjoni, nota mill-guristi Taljani bhala accessione invertita, ma taghmilx lill-kostruttur, sid tal-istess art minnufih mal-accessjoni, izda biex il-proprjeta' tghaddi ghandu hu rikjest pronunzjament gudizzjarju f'dan is-sens."*

Il-Qorti tinnota li hemm diskrepanza bejn il-kostatazzjonijiet tal-ewwel perit tekniku li kkostata invazjoni ta' 67.27 metri kwadri u dik tat-tieni perit li esegwixxa l-kalkoli tieghu fuq il-kejl ta' 76 metri kwadri.

It-tieni perit, madanakollu, jikkonferma:

"Illi dan il-kejl m'huwiex qed jigi kontestat."

Huwa jghaddi biex jistabilixxi valur ta' €106,400.

Din il-kostatazzjoni ukoll ma sabet ebda kontestazzjoni mill-partijiet u essendo ta’ natura purament teknika, m’ghandhiex tigi skartata minn din il-Qorti.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet skond ma ntqal aktar ‘il fuq, tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut invada u bena fuq art maghrufa “ta’ Kappara” proprjeta’ tal-atturi; tilqa’ t-tieni talba u tillikwida d-danni fl-ammont ta’ €106,400 (mija u sitt elef u erba’ mitt Ewro); tilqa’ t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta’ €106,400 (mija u sitt elef u erba’ mitt Ewro).

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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