16 ta' Settembru, 1994

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Anthony Galea

versus

Giovanni Farrugia

Aċċessjoni – Rekwiżiti

Sabiex ikun jista' jiġi applikat dan l-artikolu huwa meħtieġ li:

(1) L-opera li tkun saret tkun edifizzju;

(2) Illi parti biss u mhux il-bini kollu jkun kostruwit fuq art ta' ħaddieħor;

(3) Illi tkun ġiet okkupata parti biss mill-fond attigwu;

(4) Illi dik l-okkupazzjoni tkun saret in buona fede;

(5) Illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-viċin kien jaf u m'għamilx opposizzjoni għaliha.

Il-Qorti: –

1. Il-kontendenti huma proprjetarji ta' fondi li jmissu ma'

xulxin f'Ħaż-Żabbar, billi huma kienu akkwistaw porzjonijiet diviżi ta' sit fabbrikabbli formanti parti mill-għalqa "tal-Magi" *sive* "tal-Ħanieq". L-attur akkwista l-*plots* numri sebgħa u tmienja (7 u 8), waqt li l-konvenut akkwista l-*plot* numru disgħa (9), li hija adjaċenti għall-*plot* numru tmienja (8). Dawn il-*plots* huma murija fil-pjanta Dok. "B" esebita mill-attur maċ-ċitazzjoni. L-attur allega li waqt li l-konvenut kien qiegħed jibni l-pedamenti tal-bini tiegħu, huwa invada l-proprjetà ta' l-attur billi naqqas il-faċċata tal-*plot* numru 8 b'xi żewġ piedi u għaxar *pulzieri u dina l-istess wisa' tnaqqset matul il-fond kollu ta' l-*istess *plot* numru 8. L-attur allega li interpella l-konvenut sabiex jirrimedja għall-aġir abbusiv tiegħu, iżda billi baqa' inadempjenti, l-attur ressaq dawn it-talbiet:

(i) Li jiġi ddikjarat u deċiż li l-konvenut ma għandu l-ebda dritt fondat fil-liġi jkompli x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-proprjetà msemmija ta' l-attur;

(ii) Li l-konvenut jiġi ordnat jieqaf mix-xogħol in kwistjoni u kwalunkwe xogħol ieħor li jkun għamel fuq il-proprjetà ta' l-attur;

(iii) Li jiġi prefiss lill-konvenut żmien qasir u perentorju biex iwaqqa' kull natura ta' kostruzzjoni li jkun għamel fil-proprjetà msemmija u jerġa' jimla' l-pedamenti taħt id-direzzjoni ta' perit nominand, u;

(iv) Fin-nuqqas, li l-attur jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji sabiex jinħatt il-bini u jimtlew il-pedamenti, a spejjeż ta' l-istess konvenut, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit nominand – bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Protest Ġudizzjarju u ta' l-ittra uffiċjali ta' l-1 u ta' l-14 ta'

Lulju, 1981, rispettivament, kontra l-konvenut;

2. Il-konvenut oppona t-talbiet ta' l-attur b'żewġ eċċezzjonijiet u ċjoè:

(i) Illi huwa bena fuq l-art tiegħu u mhux fuq l-art ta' l-attur; u

(ii) Illi jekk stess kien hemm xi differenzi żgħar ta' ċentimentri, l-azzjoni li għandha tiġi esperita mill-attur mhux *dik* proposta *iżda dik li toħroġ mill-artikolu 608 (illum* artikolu 571 tal-Kapitolu 16;

3. Fil-11 ta' Mejju, 1992, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ppronunzjat is-sentenza tagħha li biha, wara li addottat ir-rapport tal-Perit Ġudizzjarju l-A.I.C. David Pace, hija ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talbiet kollha ta' l-attur kif dedotti – bl-ispejjeż għall-konvenut – u għall-fini tat-tielet talba pprefiġġiet lill-konvenut terminu ta' tliet xhur biex ineħħi kull kostruzzjoni li għamel fuq dik il-parti tal-*plot* ta' l-attur li hu invada u approprja u biex jerġa' jagħmel kollox kif kien qabel, u, fin-nuqqas awtorizzat lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa wara li jgħaddi dak it-terminu a spejjeż ta' l-istess konvenut. Ordnat ukoll li x-xogħol għandu f'kull każ isir taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. David Pace li ġie nnominat għal dak l-iskop;

Din is-sentenza ngħatat a bażi tas-segwenti konsiderazzjoni:

"l-attur qed jagħmel il-kawża biex il-Qorti tordna lill-konvenut jieqaf mix-xogħol ta' pedamenti u kostruzzjoni li qed

jallega li kien qed jesegwixxi fuq il-proprjetà tiegħu abbużivament. L-attur jallega li l-konvenut invada parti mill-proprjetà tiegħu, li tmiss ma' tiegħu, u qed jitlob lill-Qorti tordna r-rimozzjoni ta' kull kostruzzjoni illi l-istess konvenut kien beda jagħmel illegalment. Fi kliem ieħor qed jitlob li jiġi reintegrat fid-drittijiet kollha ta' proprjetà li hu għandu fuq il-*plots* numri 7 u 8 ta' l-artijiet magħrufa bħala tal-Magi *sive* "Tal-Ħnieq", Ħaż-Żabbar, u dana billi waqt li l-konvenut kien qed jibni fuq il-*plot* numru 9, li hu proprjetà tiegħu, u li tmiss mal-*plot* numru 8 hu daħal f'din il-proprjetà b'mod li approprija ruħu minn parti minnha u żiedha mal-*plot* tiegħu;

Utili allura f'dan ir-rigward li jiġu ttrattati ż-żewġ eċċezzjonijiet mogħtija mill-konvenut fl-ordni minnu stess stabbilit, li hu wieħed razzjonali;

Il-konvenut eċċepixxa fl-ewwel lok li "huwa bena fuq l-art tiegħu u mhux fuq l-art ta' l-attur". Din hi eċċezzjoni purament ta' fatt li kellu jiġi stabbilit mill-perit tekniku minn eżami tal-kuntratti, xiehda u pjanti in relazzjoni ma' l-eżami fiżiku, permezz ta' *survey* tas-siti fabbrikabbli in kontestazzjoni. Eżami li l-perit tekniku għamel. Ftit li xejn jista' jkun hemm – u fil-fatt ma tantx kien hemm – x'wieħed jgħid jew jissottometti fir-rigward ta' dan l-eżerċizzju li hu fil-parti sostanzjali tiegħu riżultat ta' qisien u kalkoli matematiċi;

Il-perit tekniku hekk ikkonkluda f'dan ir-rigward:

"18. Billi għalhekk hemm nuqqas ta' qbil dwar kif tressqet it-triq, l-esponent deherlu illi kellha titħejja pjanta indikanti dan l-ispustament. Huwa fil-fatt kejjel u ħareġ il-pjanta (dok. PT1). Fuqha jidher illi t-triq tressqet **'l barra** u għalhekk *se mai*, il-

plot tal-konvenut kellha tiżdied, mhux tonqos, fil-fond tagħha;

19. Dana fil-fatt jirriżulta li hu hekk billi mill-kejl ta' l-appoġġ bejn il-*plots* tal-kontendenti kellha tul ta' 13.49m mhux 12.35m kif hemm indikat fuq il-pjanta (dana b'riferenza għall-fond tal-bini). It-tul ta' l-appoġġ l-ieħor tal-*plot* tal-konvenut (dak bejn il-*plot* 9 u 10 fuq il-pjanta Dok. 8) huwa ta' 18.37m minflok 17.68m kif indikat fuq l-istess pjanta. Dana jfisser illi miż-żewġ naħat tal-*plot*, il-fond żdied...;

21. Fl-istess pjanta jidher ukoll li **l-konvenut bil-bini tiegħu invada b'mod evidenti l-*plot* numru 8 ta' l-attur u dana b'madwar metru fuq il-linja oriġinali tat-triq sa madwar metru punt sebgħa lejn it-tarf ta' ġewwa**.....;

23. Issa skond il-pjanta, **il-faċċata tal-*plot* numru 8 ta' l-attur u dana b'madwar metru fuq il-linja oriġinali tat-triq sa madwar metru punt sebgħa lejn it-tarf ta' ġewwa**.....;

23. Issa skond il-pjanta, **il-faċċata tal-*plot* tal-konvenut** kellu jkollha tul ta' 10.7m, però l-esponent sab tul ta' 11.7m, però l-esponent sab tul ta' 11.7m **ċjoè metru aktar.** L-esponent jidhirlu illi **l-konvenut b'ebda mod ma rnexxilu jipprova d-dritt tiegħu għal din iż-żieda fil-*plot* tiegħu**'';

Il-perit tekniku għalhekk jirrelata illi ''huwa tal-fehma illi l-allegazzjonijiet attriċi jirriżultaw ippruvati u kwindi t-talbiet attriċi għandhom jiġu akkolti''. Il-Qorti ma għandha l-ebda raġuni għaliex ikollha xi riserva dwar din il-konklużjoni tal-perit tekniku li hi l-pern tal-vertenza bejn il-kontendenti u ser taċċettaha wara li qieset sewwa l-konsiderazzjonijiet li hu ssottometta għall-konsiderazzjoni tagħha;

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut qed tiġi għalhekk respinta. Dan ukoll wara li l-Qorti ħadet in konsiderazzjoni r-risposti li taha l-perit tekniku in eskussjoni mill-konvenut li verament ma varjaw bl-ebda mod – lanqas marġinalment – il-konklużjonijiet tiegħu fir-rapport. Il-konvenut jagħmel ċerta enfasi fuq l-allegazzjoni tiegħu li wieħed mill-ko-proprjetarji ta' l-art li minn għandhom xtara l-*plot* tiegħu, Disma Attard kien wegħdu u assigurah illi: "Lili kien begħli ħames qasab u nofs faċċata u lil ħuti tliet qasab faċċata kull wieħed". Apparti l-fatt rilevanti li dan il-kejl ma jirriżulta bl-ebda mod mill-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenut u hu kontradett mill-provi kollha prodotti, mill-kejl li għamel il-perit tekniku fis-*survey*, mill-posti magħmula mis-*surveyor* tal-venditur – l-awturi tal-kontendenti – jew il-perit tagħhom, hu sinifikattiv ukoll li l-istess Disma Attard prodott biex jixhed wara odisseja ta' taħrikiet u mandati baqa' ma kkonfermax l-allegazzjoni tal-konvenut. Hu illimita ruħu biex jgħid vagament illi "Jiena bgħettilhom in kwantu għal qisien (lill-kontendenti) dak li hemm fuq il-pjanti (allura mhux kif qed isostni l-konvenut) però fil-fatt fuq il-post kien hemm aktar bħala kobor, bħala fond (mhux wisa') minn dak li kien hemm ippjantat". Minn din il-kwalità ta' xiehda l-konvenut ma jista' jsib l-ebda konfort;

Fit-tieni lok il-konvenut, jeċċepixxi illi jekk stess kien hemm xi differenzi (li ġew issa stabbiliti bħala fatt) żgħar ta' ċentimetri (li mhux il-każ billi jirriżulta illi hemm differenza ta' metru jew aktar mill-wisa' tal-*plot* ta' l-attur bit-tul kollu tiegħu) l-azzjoni li "għandha tiġi esperita mill-attur m'hix dik proposta, iżda dik li toħroġ mill-artikolu 608" (tal-Kap. 16 – illum artikolu 571);

Anke din l-eċċezzjoni tirriżulta li hi insostenibbli. Dan għaliex:

1. Fl-ewwel lok il-prinċipju għandu jkun li ħadd ma għandu dritt li jużurpa l-proprjetà ta' ħaddieħor – anke jekk b'xi ċentimetri – u li minn hekk jagħmel għandu jkun soġġett għas-sanzjoni elementari tar-*restitutio in integrum*, apparti kull azzjoni oħra kompetenti lid-danneġġjat għar-riżarċiment tad-danni. Dan ifisser illi l-attur ċertament kellu fl-ewwel lok kull dritt li jitlob li l-konvenut jiġi mġiegħel jieqaf mill-kostruzzjoni li kien qed jagħmel u li l-Qorti tikkundannah li jiżgombra minnha u jneħħi x-xogħol abbusiv u llegali li kien qed jagħmel. Il-fatti issa ppruvati jiġġustifikaw lill-attur pjenament fl-azzjoni li ppropona. L-eċċezzjoni tal-konvenut kif proposta fis-sens li l-attur għażel xi rimedju li ma kienx fil-liġi miftuħ għalih hi manifestament inaċċettabbli;

2. L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjetà tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta biss li, f'ċerti **determinati ċirkostanzi** u f'dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor u ta' l-art taħtna b'mod li din titqies bħala li tappartjeni lil min ikun għamel il-kostruzzjoni. Din hi għalhekk eċċezzjoni għar-regola. Eċċezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni sħiħa l-aktar in omaġġ tal-presunta u ppruvata *buona fede* ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti *sua sponte* jekk jirriżultawlha ċ-ċirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b'deċizjoni ta' eċċezzjoni *ad hoc* mogħtija mill-konvenut;

3. L-elementi *sine que non* li jesiġi dan l-artikolu biex tavvera ruħha l-aċċessjoni mal-proprjetà ta' min ikun għamel kostruzzjoni fuq il-fond tal-ġar huma s-segwenti:

a. L-okkupazzjoni għandha ssir bi *buona fede;* u

b. Il-kostruzzjoni trid tkun saret bil-konoxxenza tal-ġar; u

ċ. Mingħajr ebda opposizzjoni da parti ta' l-istess ġar;

Hu ċar illi dawn it-tlett elementi **jridu jissussistu flimkien** fl-istess kontest biex tkun tista' tavvera ruħha l-eċċessjoni u biex min jagħmel il-kostruzzjoni jkun jista' jippretendi bi dritt li jħallas għall-valur tas-sit tal-ġar minnu okkupat skond it-termini ta' dan l-artikolu. Jirriżulta ampjament li dan mhux il-każ;

In fatti l-uniku element li jirriżulta b'ċertezza hu dak illi l-kostruzzjoni kienet bdiet issir bil-konoxxenza tas-sid li – immedjatament fil-fażi tax-xogħol preliminari – sar jaf bl-aġir tal-konvenut. Dan sodisfaċentement ippruvat mix-xiehda tiegħu stess;

Jirriżulta manifestament karenti t-tielet element u ċjoè li x-xogħol sar mingħajr ebda opposizzjoni da parti ta' l-attur. Din il-kawża stess hi l-prova ħajja ta' l-oġġezzjoni qawwija ta' l-attur, kif inhu l-protest li kien sar qabel u n-nuqqas ta' qbil meta kien sar tentattiv biex isir ftehim amikevoli tal-vertenza;

Hemm dubji gravissimi dwar l-element bażilari tal-*buona fede*. Hemm indikazzjonijiet negattivi f'dan ir-rigward sa mill-bidu nett ta' l-azzjoni unilaterali tal-konvenut li jappropija ruħu minn parti mill-*plot* ta' l-attur li kienet sewwa mmarkata u għal żmien konsiderevoli – anke wara li hu kien ħammel – b'posti magħmula mill-perit ta' l-awturi komuni tal-kontendenti. L-impressjoni li wieħed jieħu hi li l-konvenut deherlu li kellu jieħu vantaġġ mill-fatt li t-triq ġiet spostata u li dan il-vantaġġ ma

kellux igawdi minnu biss l-attur. Atteġġjament dan – kif sewwa rrimarka l-perit tekniku – inaċċettabbli. Anke jekk wieħed kellu jipprexxindi minn dan l-atteġġjament inizjali tal-konvenut u allura fl-aħjar ipotesi għalih, hu ovvju li kull *buona fede* tiegħu tiżvinta *una volta* rriżulta l-opposizzjoni serja ta' l-attur waqt li hu kien għadu fl-istat tat-tħammil u bidu tal-pedamenti. Kull xogħol li hu għamel wara li ġie intimat ġudizzjarjament, anke permezz ta' protest, ipoġġi lill-konvenut minn dak il-mument f'*mala fede* u żgur responsabbli għall-fatt li beda biex jibni u kompla sakemm spiċċa l-bini meta kien konxju mill-fatt li **li seta' kien qed jibni fuq art** li ma kinitx tiegħu. Jekk hu għażel li jkompli *bil-kostruzzjoni minflok jistenna l-eżitu tal-proċeduri* hu għandu jitqies li minn dak il-mument hu ddeċida li jieħu l-liġi f'idejh u jappproprija – kif effettivament issa rriżulta li approprija – parti minn fond appartenenti lil ħaddieħor. F'dawn iċ-ċirkostanzi hu għandu jżomm biss lilu nnifsu responsabbli għall-konsegwenzi loġiċi ta' l-azzjonijiet illegali u abbużivi tiegħu;

"Skond id-dottrina, huwa possessur ta' *buona fede* min jippossjedi bħala proprjetarju in forza ta' titolu abbli li jittrasferixxi d-dominju, **meta l-istess persuna ma tkunx tat bil-vizzju ta' daka l-istess titolu**; mentri **huwa possessur *in mala fede* dak li ma jkollux titolu jew li jkun jaf bil-vizzji**. Skond il-liġi tagħna, huwa possessur ta' *buona fede* min, **għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa**, jaħseb illi l-ħaġa li jippossjedi hija tiegħu, mentri huwa possessur ta' *mala fede* min jaf, **jew minħabba fiċ-ċirkostanzi għandu jaħseb**, illi l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor". Kull kumment ieħor f'dan ir-rigward ikun superfluwu. (Vol. XXXIII, P. II, p. 272);

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenut għalhekk ukoll sejra tiġi respinta";

4. **Il-konvenut appella u talab li din il-Qorti tirrevoka l-imsemmija sentenza billi tilqa' l-eċċezzjonijiet u tiċħad it-talbiet ta' l-attur – bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi.** L-appellant ressaq tlett aggravji li sejrin jiġu ċċitati testwalment:

"A. L-esponenti jilmenta li l-ewwel eċċezzjoni minnu ssollevata ma ġietx eżaminata fid-dimensjonijiet kollha tagħha. Dan qed jiġi sottomess għax l-ewwel Qorti bbażat l-argumenti kollha tagħha fuq ir-relazzjoni tal-Perit-tekniku mingħajr ma eżaminat fil-fond id-domandi u risposti li saru in eskussjoni. Di fatti l-imsemmija sentenza tgħid li d-domandi ma ċaqalqu xejn. Meta jekk wieħed jaqra d-domandi u r-risposti wieħed isib li għat-tieni kweżit i.e. jekk il-Perit ivverifikax mir-*records* tal-P.A.P.B. fuq il-linja tal-*plots* dan wieġeb fin-negattiv. Dan ifisser li fl-eżerċizzju li sar ma sarx analiżi oġġettiv tal-kejl u kien ibbażat fuq x'qalu d-diversi periti li ġew imqabda fuq ix-xogħol i.e. Anthony Muscat, Randolph Bartoli, Fenech Vella u l-istess perit tekniku. Dan l-ilment jirriżulta wkoll mill-kweżit numru tlieta u erbgħa fejn għad-domandi fuq il-kejl u responsabbilità tiegħu l-perit tekniku wieġeb li kien il-konvenut li induċa għall-iżball lill-perit u t-tieni li l-kejl sar mal-pjanti. Mingħajr ma ġie kkunsidrat li dawn il-pjanti setgħu kienu żbaljati u li l-Perit hu tenut li jagħmel il-verifiki neċessarji huwa u mhux il-klijent tiegħu. Għalhekk l-esponenti quddiem dubju daqshekk fondat fuq il-korrettezza tal-kejl jissottometti li l-ewwel eċċezzjoni tiegħu kellha tiġi milqugħa;

B. Illi fit-tieni lok l-esponenti jilmenta wkoll li l-ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx korretta meta ddikjarat li l-esponenti kien *in mala fede*. Dan qed jiġi sottomess għax imkien ma ġie kkunsidrat li l-imsemmi konvenut f'ebda ħin ma kien jaf li qed jibni fuq ta' ħaddieħor. Tressqu fuq il-post diversi periti u dan

bil-ħsieb li jirnexxilhom jaqtgħu din il-kwistjoni bejn il-partijiet għar-rigward min daħal fuq min. Żgur anqas li ħadd ma seta' jippretendi li huwa jibqa' fil-limbu jistenna li jaqblu bejniethom. Huwa bena fuq dak li tah il-perit tiegħu. Għalhekk kien korrett u ma kienx *in mala fede*. Dan bir-rispett kollu huwa għal kollox żbaljat u l-ewwel Qorti kellha għalhekk tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut;

Ċ. Illi fit-tielet lok l-esponenti wkoll jilmenta li ma sar ebda temperament fil-kap ta' l-ispejjeż f'dak li jirrigwarda l-ewwel u t-tieni talba ta' l-attur. Dan qed jiġi sottomess billi kif jirriżulta mill-atti l-mertu ta' dawn it-talbiet kien evidentement eżawrit. Tant li l-attur ma ġieb ebda prova fuq dan. Għalhekk l-ewwel Qorti ma setgħetx tikkundanna lill-esponenti għall-ħlas ta' l-ispejjeż kollha tal-kawża'';

5. L-attur appellat irrisponda li l-appell għandu jiġi *miċħud billi s-sentenza appellata kienet ġusta u għalhekk* timmerita konferma. Huwa ssottometta wkoll li:

''a. Kif jirriżulta mill-proċess tal-kawża u anki mill-appell innifsu, l-iskop uniku ta' l-appellant huwa illi jkompli jtawwal u jimpedixxi l-iskop tal-ġustizzja u kien minħabba dan l-atteġġjament tal-konvenut illi l-preżenti kawża twalet għal ħdax-il sena;

b. L-appell huwa għalhekk għal kollox vessatorju;

ċ. Il-Perit ġudizzjarju – *A.I.C. David Pace* – eżamina b'mod profond l-aspett tekniku tal-każ u fir-rapport estensiv tiegħu – flimkien mal-pjanta annessa miegħu - huwa eżawrixxa kull punt tekniku li jeżisti. Dan apparti mix-xiehda u rapport

ulterjuri li l-istess A.I.C. David Pace ta wara r-rikjesti tal-konvenut;

d. Il-konvenut żgur ma jistax jippretendi illi ma kienx *in mala fede* meta injora għal kollox il-protest ġudizzjarju kif ukoll l-ittra uffiċjali ta' l-attur li permezz tagħhom kien infurmah illi kien ser jibda jibni fuq ħwejjeġ ħaddieħor, iżda xorta waħda baqa' għaddej bil-bini u fil-fatt bena dar sħiħa;

e. Ma teżisti l-ebda raġuni valida għaliex għandu jkun hemm temperament ta' l-ispejjeż tal-kawża meta l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut ġew miċħuda;

6. L-appellant jillamenta li s-sentenza appellata ma qisitx sewwa d-domandi u r-risposti tal-Perit Tekniku in esekussjoni, u minflok, ibbażat il-konklużjonijiet tagħha unikament fuq ir-relazzjoni peritali. L-appellant irrifera għat-2, 3 u r-4 domanda (li jinsabu a fol. 82) u għar-risposti rispettivi tal-Perit Tekniku David Pace (li jinsabu a fol. 138 tal-Proċess);

7. Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa dawn il-kweżiti u r-risposti relattivi tal-Perit Tekniku u għandha tosserva li t-tieni kweżit, li għalih il-Perit Tekniku wieġeb fin-negattiv, ma kienx fis-sens jekk huwa,

"ivverifikax mir-*records* tal-P.A.P.B. fuq il-linja tal-*plots*",

kif jgħid l-appellant fil-petizzjoni. *Invece,* id-domanda li saritlu kienet preċiżament din:

"Sab il-Perit Tekniku mir-*records* tal-P.A.P.B. **meta kienet il-ġurnata** (enfasi tal-Qorti) li fiha nħarġet il-linja taż-żewġ

plots?";

Din hi domanda partikolari ħafna u r-risposta negattiva li ta għaliha l-Perit Tekniku ma twassal bl-ebda mod għall-konklużjoni raġġunta mill-appellant fil-petizzjoni:

"Li fl-eżerċizzju li sar ma sarx analiżi oġġettiv tal-kejl u kien ibbażat fuq x'qalu d-diversi Periti li ġew imqabbda fuq ix-xogħol";

8. Illi, għall-kuntrarju, il-Perit Tekniku bbaża l-konklużjonijiet tiegħu fuq analiżi oġġettiv tal-każ u ċjoè prinċipalment huwa qabbel il-kejl li rriżultalu waqt l-aċċess fuq il-post, *mal-kejl tal-plots in kwistjoni, kif muri fil-pjanta Dok.* B li ntużat fil-bejgħ ta' l-istess *Plots.* Il-Perit sab diskrepanza f'żewġ aspetti: (i) Il-linja tat-triq ġiet spostata 'l barra mill-Gvern, u b'hekk il-kontendenti, għalkemm baqgħu bl-istess kejl, ibbenefikaw it-tnejn billi l-parti fabbrikabbli tagħhom żdiditilhom; u (ii) il-linja ta' demarkazzjoni bejn *plots* numri 8 u 9 ġiet spostata mill-konvenut billi huwa invada l-*plot* numru 8 ta' l-attur b'metru fuq il-linja oriġinali tat-triq sa madwar metru punt sebgħa lejn it-tarf ta' ġewwa. Dawn id-diskrepanzi huma murija tajjeb ħafna fuq il-pjanta PT1 tal-Perit Tekniku a fol. 66;

9. **It-tieni diskrepanza hija l-punt fokali f'din il-kawża.** Il-Perit Tekniku sab (ara paragrafu 23 tar-relazzjoni a fol. 64) illi skond il-pjanta Dok. B, il-faċċata tal-*plot* numru 9 tal-konvenut kellu jkollha tul ta' għaxar metri punt sebgħa (10.7m). Però, il-Perit Tekniku sab li attwalment il-faċċata tal-konvenut *kienet twila ħdax-il metru punt sebgħa (11.7m). Il-Perit esprima* l-fehma li:

"Jista' jiġi aċċettat illi l-istess pjanta (ċjoè d-Dok. B) intużat biex akkwista l-konvenut";

Illi din il-fehma tal-Perit tirriżulta korretta billi wara li l-Perit irrelata, il-konvenut esebixxa kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist tiegħu. Minn eżami ta' dan il-kuntratt (ara fol. 98) ma jistax ikun hemm dubju li l-kontendenti **t-tnejn** akkwistaw il-*plots* rispettivi tagħhom a bażi tal-pjanta Dok. B, imħejjija mill-Perit Fenech Vella. Infatti, l-irjiħat, kif ukoll il-kejl tal-*plots* kollha (inklużi dawk ta' ħut il-konvenut) jaqblu mad-dettalji murija f'din il-pjanta. Inoltre, iż-żewġ kuntratti ta' l-akkwist tal-kontendenti t-tnejn jagħmlu riferenza għall-*plots:*

"kif jinsabu traċċati fil-pjanta annessa ma' l-att (tan-Nutar Joseph Sciberras) tas-7 ta' Settembru, 1979";

10. Illi ladarba l-kontendenti t-tnejn akkwistaw il-fondi tagħhom rispettivi fuq il-pjanta Dok. B, il-kejl muri fuq l-istess pjanta kellu jiġi rrispettat, waqt il-kostruzzjoni tal-bini – salv il-kwistjoni ta' l-ispustament tal-linja tat-triq. Il-Perit tekniku sab li l-konvenut ma osservax il-linja medjana traċċjata fuq il-pjanta Dok. B illi huwa invada strixxa ta' art appartenenti lill-attur b'madwar metru fuq in-naħa tat-triq u madwar metru punt sebgħa lejn it-tarf ta' ġewwa. Il-Perit esprima l-fehma illi:

"Il-konvenut b'ebda mod ma rnexxielu jipprova d-dritt tiegħu għal din iż-żieda fil-wisgħa tal-*plot* tiegħu";

Anke din il-Qorti tikkondividi din il-fehma billi x-xiehda ta' l-appellant li hu kien akkwista ħames qasab u nofs faċċata (ara fo. 70) ma ġietx sostanzjata. Infatti dan il-kejl ma jirriżultax la mill-kuntratt ta' l-akkwist u lanqas mill-pjanta li a bażi tagħha

inbiegħu l-*plots*. Inoltre, il-venditur, Disma Attard, ma kkorroborax din ix-xiehda ta' l-appellant, kif sewwa kkummentat l-ewwel Onorabbli Qorti;

11. Illi din il-Qorti tikkondividi wkoll dak li jingħad fis-sentenza appellata u ċjoè li r-risposti tal-Perit Tekniku in eskussjoni mill-konvenut, "ma varjaw bl-ebda mod - lanqas marġinalment - il-konklużjonijiet tiegħu fir-rapport";

Dana jgħodd ukoll għar-risposti dwar it-tielet u r-raba' kweżit. Ċertament il-kwistjoni tar-responsabbilità *o meno* tal-perit ta' l-appellant issollevata fit-tielet domanda ma tistax tiġi *kkummentata f'din il-kawża billi dan il-perit m'huwiex parti f'din* il-kawża anke għaliex il-konvenut ma ħassx il-bżonn li jitlob li jiġi kkjamat in kawża;

12. Illi din il-Qorti fliet bl-akbar reqqa r-relazzjoni peritali u jidhrilha li l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet ġustifikata li taddotta r-rapport tal-Perit Tekniku. Kjarament l-inkariku mogħti lill-Perit kien neċessarjament jinvolvi ċertu ammont ta' kejl u kontaġġi matematiċi. Din il-Qorti ma tistax ma tikkummentax li jekk l-appellant verament ried jikkontesta l-konklużjonijiet tekniċi raġġunti fir-relazzjoni, imissu talab il-ħatra ta' Periti addizzjonali a tenur ta' l-artikolu 674 tal-Kap. 12. Din il-Qorti jidhrilha li r-rapport peritali fih biżżejjed materjal li jiġġustifikaha li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu din ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni u sabet li l-appellant, fil-bini li tella', invada l-art ta' l-appellat, kif dettaljatament indikat mill-Perit Tekniku;

13. L-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"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 hejkk 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 tajjeb għal kull ħsara li tkun saret";

14. Din id-disposizzjoni ċertament ma tneħħix id-dritt ta' min ikollu biċċa mill-proprjetà tiegħu użurpata mill-ġar, li jaġixxi ġudizzjarjament kontrih għar-restituzzjoni tad-drittijiet tiegħu u r-rimozzjoni tal-bini li jkun sar abbużivament mill-ġar. Din id-disposizzjoni sempliċement tagħti segħa **li jekk jirrikorru ċ-ċirkostanzi kollha msemmija, fl-istess disposizzjoni**, il-Qorti, minflok ma tordna l-applikazzjoni tas-sanzjoni tat-twaqqigħ tal-bini u tar-*restitutio in integrum*, tapplika din id-disposizzjoni u b'hekk tiddikjara l-art invaża u l-bini li jsir fuqha bħala proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li dan iħallas lis-sid ta' l-art il-valur ta' l-art okkupata u d-danni;

15. Kif intqal fil-**Kollez. Vol. XL f'paġna 843**:

"Sabiex tista' tkun applikata l-imsemmija disposizzjoni, huwa meħtieġ li jikkonkorru dawn ir-rekwiżiti:

1. Illi l-opera li tkun saret tkun edifizzju;

2. Illi parti biss u mhux il-bini kollu, ikun ġie kkostruwit fuq art ta' ħaddieħor;

3. Illi tkun ġiet okkupata parti biss mill-fond attigwu;

4. Illi dik l-okkupazzjoni tkun saret *in "buona fede"*; u

5. Illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-viċin kien jaf u ma għamilx opposizzjoni għaliha'';

16. Fl-istess sentenza hemm elenkati diversi prinċipji li jirrigwardaw l-applikazzjoni ġusta ta' din id-disposizzjoni u ċjoè li:

(1) Hija disposizzjoni ta' natura eċċezzjonali billi tidderoga għall-prinċipju li *''QUOD SOLO INAEDIFICATUR SOLO CEDIT''* kif ukoll għall-prinċipju l-ieħor li *''ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE''* u għalhekk għandha tiġi interpretata restrittivament;

(2) Din id-diposizzjoni tista' tiġi applikata biss jekk u fil-każ li jikkonkorru l-kondizzjonijiet kollha rikjesti mil-liġi; u jekk tonqos anke waħda minnhom biss, dik id-disposizzjoni ma tkunx applikabbli;

(3) Illi l-*buona fede* hija dejjem preżunta, salva l-prova kontrarja;

(4) Illi l-opposizzjoni għall-okkupazzjoni tista' tkun magħmula bi kwalunkwe mod, anki mhux ġudizzjarjament. Kif josserva Pacifici Mazzoni (Beni. 213) opposizzjoni straġudizzjali hija suffiċjenti għaliex din,

''non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore, e così costituirlo in mala fede'';

17. Illi l-appellant, fil-petizzjoni tiegħu, jissofferma fuq l-element tal-*buona fede* u jgħid li l-ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx korretta meta ddikjaratu *in mala fede*. Din il-Qorti, però

ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni billi l-iżball ta' l-appellant ġie sa mill-bidu nett indikat lill-appellant mill-attur, li inoltre ppreżenta kontrih il-protest ġudizzjarju u l-ittra uffiċjali indikata fiċ-ċitazzjoni. Il-provi li tressqu f'din il-kawża taw raġun lill-appellat. Jidher ċar li l-appellant baqa' dejjem jippersisti fl-iżball billi huwa dejjem sostna li kellu ftehim verbali mal-venditur Disma Attard li jiehu ċirka nofs qasba iżjed fuq il-faċċata mill-*kejl muri* fuq il-pjanta Dok. B (ara x-xiehda tal-Perit ta' l-appellant a fol. 73 tal-proċess). Il-Perit Muscat qagħad fuq dak li qallu l-appellant u ħareġ il-linja tal-ħajt diviżorju fuq il-kejl indikat lilu mill-appellant;

18. Illi fi kwalunkwe każ, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li fil-każ odjern żgur ma hemmx l-element ta' l-akkwijexxenza ta' l-appellat għall-operat ta' l-appellant. Dana *l-element* huwa wkoll essenzjali għall-applikazzjoni ta' l-artikolu 571 u konsegwentement din il-Qorti ma tistax tapplika għall-każ odjern il-konċessjoni tal-benefiċċju kkontemplat fl-imsemmi artikolu 571 fuq imsemmi;

19. L-appellant jillamenta li s-sentenza appellata ma pprovdietx għal temperament fil-kap ta' l-ispejjeż fir-rigward ta' *l-ewwel* u t-tieni talba ta' l-attur, li l-appellant jgħid li sfaw eżawriti fil-mori tal-kawża;

Irriżulta li din il-kawża ġiet istitwita meta l-bini tal-konvenut appellant kien għadu fil-bidu nett tal-kostruzzjoni. Jidher li l-appellant injora għal kollox din il-kawża u baqa' jtella' u lesta minn kollox il-bini tiegħu, mingħajr ma stenna l-eżitu ta' din il-kawża. B'hekk, evidentement, huwa ħa riskju żejjed u xeħet fuqu stess ir-responsabbilità għall-konsegwenzi ineżorabbli ta' l-operat abużiv tiegħu. F'dawn iċ-ċirkostanzi, ċertament, mhux

il-każ li tiġi kkunsidrata ebda talba għal temperament fil-kap ta' l-ispejjeż;

20. Għal dawn il-motivi, l-appell huwa miċħud, is-sentenza appellata hija kkonfermata, b'dan li t-terminu tat-tliet xhur prefiss in konnessjoni mat-tielet talba, għandu jibda jiddekorri mil-lum – bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi għall-konvenut appellant.