QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 1

Rikors numru 47/06 PC

Therese Pace bhala mandatarja ta' bintha Elizabeth xebba Pace debitament mahtura bi prokura hawn annessa

v.

Carmela xebba Borg u b'digriet tat-3 ta' Dicembru 2008, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Philip Vella, Olympia Borg, Andrew Vella u Bernarda mart Salvu Vella, minflok Carmela Borg li mietet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-attrici minn sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri tat-30 ta' Ottubru 2012 li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet

billi cahdet it-talbiet attrici sabiex tiddikjara illi l-hajt tas-sejjiegh huwa hajt kommuni taz-zewg kontendenti f'din il-kawza; sabiex tiddikjara wkoll, illi l-istess hajt tas-sejjiegh m'huwiex mibni skont l-arti u s-sengha, u li fuq kollox huwa fi stat perikoluz u, sabiex tawtorizza lill-kontendenti f'din il-kawza jhottu l-istess hajt a spejjez komuni u, fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici twaqqa' l-istess hajt u tibni iehor gdid kif suppost, fuq il-linja medjana a spejjez komuni bejn il-partijiet. Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Is-Sentenza Appellata

2. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni abbazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi primarjament qed tfittex li tikseb dikjarazzjoni li l-ħajt tas-sejjieħ li jifred il-ġnien tagħha minn dak tal-konvenuta huwa wieħed komuni.[1] Konsegwentement talbet ukoll dikjarazzjoni li dan il-ħajt huwa fi stat perikolanti[2] u għalhekk tablet li l-kontendenti jiġu awtorizzati jsewwu l-istess ħajt, u f'każ li l-konvenuta tirrifjuta, li l-istess attriċi tiġi awtorizzata tagħmel hi r-riparazzjonijiet meħtieġa a spejjeż komuni.
>
> "Il-konvenuta ma kkontestatx il-fatt li dan il-ħajt tas-sejjieħ jeħtieġ li jissewwa. Infatti esebiet kopja ta' ittra uffiċċjali fejn kienet assumiet ir-responsabilita' li tħottu u terġa' tibnieħ mill-ġdid bil-ġebel tal-kantun.[3] Id-disgwid li kien hemm bejn il-partijiet u li baqa' jippersisti anke wara li mietet il-konvenuta fil-mori tal-kawża, kien dwar il-proprjeta' ta' l-istess ħajt. Filwaqt li l-attriċi tinsisti li dan il-ħajt huwa komuni, l-konvenuta u llum l-eredi tagħha jinsistu li l-ħajt in kwistjoni kollu kemm hu jifforma parti ntegrali mill-proprjeta' tagħhom. Qabel ma tiġi solvuta

[1] Dan il-hajt huwa dak indikat bhala "wall on north side" fuq il-pjanta redatta mill-A.I.C. Edward Scerri u esebita bhala Dok.JC 1 a fol.267 tal-process; jidher ukoll immarkat b'linja hamra fuq l-aerial photograph tas-sena 1994, kopja ta' liema giet esebita minn Marlene Musact bhala Dok.MM a fol.197

[2] Ara ritratti Dok.C a fol. 191 u Dok.F 1 a fol.192

[3] Ara kopja ta' din l-ittra esebita bhala Dok.C a fol.25 tal-process

din il-kwistjoni, ma jkunx jista' jinbena mill-ġdid dan il-ħajt, għax minnha jiddependi jekk għandux jitla fuq il-linja medjana inkella kollu fuq l-art tal-konvenuti, bil-wisgħa li jifdal wara li jitneħħa il-ħajt eżistenti, jmur kollu għall-istess art.

"L-attriċi qed tibbaża l-pretensjoni tagħha bażikament fuq dak li tipprovdi l-liħi fis-sens li hemm presunzjoni li ħajt li jifred ġnien minn ieħor huwa komuni bejn il-proprjetarji rispettivi ta' dawk il-ġonna.[4] Din il-presunzjoni hija *juris tantum*, u għalhekk tippermetti prova kuntrarja. Kif intqal: "… *huwa biss fejn tinsorġi kontroversja dwar il-komunanza tal-ħajt illi l-oneru hu mixħut fuq min jivvanta li għandu l-proprjeta' esklussiva tiegħu*."[5] Infatti l-kontendenti jaqblu li l-ħajt in kwistjoni jifred il-ġnien ta' l-attriċi minn dak tagħhom, imma l-konvenuti jsostnu li jeżistu ndikazzjonijiet biżżejjed biex jippuvaw li dan il-ħajt jappartjeni esklussivament lilhom. Il-kompitu ta' din il-Qorti huwa għalhekk li tara jekk tasssew ġewx prodotti dawn il-provi.

"Hemm qbil, u anke ġew prodotti provi f'dan ir-rigward, li l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti kienu oriġinarjament jifformaw parti minn dar kbira li kienet tappartjeni lil Carmelo u Angela konjuġi Cordina. Din id-dar, bir-raba magġħa anness, sussegwentement inqasmet f'diversi porzjonijiet fl-okkazzjoni taż-żwieġ ta' uħud minn uliedhom. Mhux kontestat li dik il-parti li llum tappartjeni lill-attriċi nomine, kienet ingħatat lil binthom Giuseppa (li żżewġet lil Clemente Buttigieg) permezz ta' att ta' kostituzzjoni ta' dota redatt fl-1 ta' Novembru 1913, fejn ġiet hekk deskritta: "…*un luogo di case con mandretta sua congiunta posto nel Casal Ghajnsielem al numero Quattro, confinati da mezzodi' con beni di Michelangelo Zerafa, da levante Strada, da Tramontana con beni di Carmelo Cordina, la mandretta suddetta e' della capacita' superficiale di mezzo mondello, e questa mandretta si trova dietro il luogo di case e di al lungo*."[6] Dik il-parti li llum tappartjeni lill-konvenuti, kienet ġiet dotata mill-konjuġi Cordina lil binthom Loreta (li żżewġet lil Salvatore Borg) permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Gunju 1918, fejn ġiet deskritta b'dan il-mod: "…*una casa con mandretta seco congiunta, sita in Casale Ghainselem, Strada Ghainselem, numero quattro, consistente di due stanze terrane contigue, un cortile, una cucina ed una mandretta della capacita' di circa due mondelli, con una camera entro la stessa. Confinata da levante con beni di Clemente Buttigieg, da tramontana con beni dei detti coniugi Cordina, dotanti, da ponente con beni degli eredi di Michele Cordina, e da mezzodi' con strada*."[7] Gie stipulat ukoll fl-istess kuntratt illi: "…*qualora i detti sposi dovranno segregare la detta mandretta dai beni contigui, le spese occorrenti per la detta segregazione e per l'innalzamento dei muri accorrenti, siano a carico degli sposi medesimi restandone esenti i dotanti*."[8]

[4] Artikolu 410(1) tal-Kap.16
[5] Prim'Awla: Marie-Louise Scerri Montaldo et vs Frank Giordimaina Medici et noe: 30.06.2005
[6] Ara kopja ta' kuntratt in atti Francesco Refalo, esebita bhala Dok.TP 2 a fol. 70- 72
[7] Ara kopja ta' kuntratt in atti Giuseppe Camilleri,esebita bhala Dok.CB 2 a fol.39 - 43
[8] Ibid. a fol. 42

"Dan ifisser li ta' l-inqas sa dakinhar ma kienx għad hemm ħitan jifirdu l-mandra ta' Giuseppa minn dik ta' oħtha Loreta, u l-ġenituri tefgħu l-obbligu għall-bini ta'dawn il-ħitan fuq Loreta. Infatti x-xhieda prodotti mill-konvenuti, inkluż Joseph Galea, wieħed min-neputijet ta' Giuseppa Buttigieg, li kien għamel żmien jgħix għand nanntu, qablu li dejjem kien jingħad li l-ħajt diviżorju kien inbena minn Loreta (omm il-konvenuta Carmela Borg) u jappartjeni lilha.[9] Ġialadarba Loreta Borg kellha dan l-obbligu impost fuqha, u ma tressqet ebda prova li Giuseppa Buttigieg kienet irrinunzjat għal dan il-benfiċċju li kellha favur il-mandretta tagħha u ftehmet ma' oħtha biex l-ħajt jinbena fuq il-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi, fejn allura Giuseppa kien ikollha toħroġ nofs l-ispejjez involuti, wieħed għandu jifhem illi dan tassew inbena kollu kemm hu fuq l-art ta' Loreta Borg. Sinjifikanti f'dan ir-rigward dak li ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sens illi:"*Il-Kodiċi Ċivili nostran ma jagħmel ebda provvediment speċifiku li jagħti l-fakulta' lil min ikun se jibni sabiex jibni nofs il-ħajt diviżorju fuq l-art adjaċenti. Huwa minnu dak rilevat mill-Perit tekniku li din tikkostitwixxi l-prassi normalment segwita fis-sengħa u fl-industrija tal-bini lokali, iżda huwa minnu wkoll illi m'hemm l-ebda provvediment legali fil-Kodiċi Ċivili li jissufraġja l-eżerċizzju ta' din il-prassi*."[10] Infatti id-dritt li jagħti l-istess Kodiċi lil min ikun irid jappoġġja ma' ħajt ġia eżistenti, li jkun jista' jagħmel dan kemm il-darba jikkumpensa lill-ġar għal nofs il-valur ta' l-art taħt l-istess ħajt u nofs l-ispiża nvoluta biex inbena l-istess hajt,[11] ma hija xejn ħlief konfermazzjoni tal-prinċipju abbraċċjat mis-sistema legali tagħna li, min ser jibni l-ewwel, irid jibni l-ħajt kollu fuq l-art tiegħu (salv dejjem ftehim f'sens kuntrarju mal-ġirien).

"L-istess perit arkitett Karmenu Vella, inkarigat mill-attriċi sabiex jeżamina u jirrelta dwar il-ħajt in kwistjoni jispjega fl-affidavit tiegħu illi: "…*Minn dawn is-survey sheets jirriżulta b'mod l-iktar ċar li originarjament il-ħajt tas-sejjieħ meta nbena kien wieħed dritt fis-sens li kien prolungament dritt tal-bini li hemm tal-konvenuta Borg*."[12] Dan ifisser li meta nbena, l-ħajt tas-sejjieħ baqa' jsegwi l-linja esistenti tal-bini ta' Borg, sew minn naħa tal-bitħa u anke minn naħa ta' wara tal-mandra, fejn kien hemm kamra eżistenti, kif jissemma anke fil-kuntratt ta' dota relattiv u allura sar kollu fuq l-art ta' Borg.[13] Il-fatt imsemmi kemm il-darba mill-attriċi li dan il-ħajt illum il-ġurnata spiċċa b'diversi partijiet imdaħħħin fil-proprjeta' tagħha,[14] m'huwa xejn ħlief konsegwenza ta' riparazzjonijiet mgħaġġlin u mhux skond is-sengħa li saru matul iż-żmienijet, kif anke jammetti Philip Vella, li huwa stess għamel xi tiswijiet fih. Il-perit Vella in kontro-ezami spjega li dan il-ħajt fl-aktar partijiet wiesa tiegħu ikejjel madwar żewġ piedi u nofs, imma

[9] Ara affidavits ta' Carmela Borg a fol.32 – 33; ta' Philip Vella a fol.214 -215 u ta' Joseph Galea a fol.217
[10] Joseph Grech vs Joseph Bonnici: 9.02.2001
[11] Art.418(1) Kap.16
[12] Ara affidavit a fol. 187
[13] Ara pjanta redatta mill-A.I.C. Edward Scerri; Dok.JC 1 a fol.267
[14] Ara ritratti B,C u D esebiti mar-Rikors guramentat, Dok.C a fol.191 u Dok.F 1 a fol.192

minn imkien ma jidher li hemm iżjed minn disa' pulzieri li jisporġu 'l ġewwa fil-ġnien ta' l-attriċi.[15] Dan ikoll jimmilita kontra t-teżi ta' l-attriċi, għax kieku l-ħajt in kwistjoni kien inbena fuq il-linja medjana, wieħed kien jistenna li kien ikollu nofs il-ħxuna tiegħu u allura madwar pied u tliet pulzieri fuq in-naħa ta' l-attriċi u mhux massimu ta' disa' pulzieri u f'partijiet minnu biss.

"Jirriżulta għalhekk illi l-konvenuti ppruvaw sodisfaċentement li dan il-ħajt diviżorju jappartjeni kollu kemm hu lilhom. Konsegwentement l-attriċi m'hi tenuta tagħmel ebda riparazzjonijiet fih flimkien mal-konventi, kif qed titlob fil-kawża tagħha, u għaldaqstant it-talbiet tagħha safejn huma bbażati fuq il-premessa li hija għandha nofs mill-ħajt in kwistjoni, ma jistgħux jiġu milqugħa".

L-Appell

3. L-attrici appellat minn din is-sentenza b'rikors tad-9 ta' Novembru 2012, u l-aggravji taghha jistghu jigu sintetizzati hekk: [1] illi l-ewwel Qorti erronejament ikkonkludiet li l-hajt hu tal-konvenuta Carmela Borg, rizultat tal-obbligu kuntrattwali impost fuqha, u allegatament esegwit minnha, li l-hajt tibnieh hi a spejjez taghha; [2] illi l-ewwel Qorti erronejament ddeduciet illi l-hajt tas-sejjiegh huwa prolungament tal-hajt divizorju tal-bini tal-istess konvenuta u, [3] illi l-ewwel Qorti accettat bhala fatt li l-hajt jidhol biss disa' pulzieri f'xi partijiet minnu fil-proprjetà tal-attrici, mentri kien wiesa' zewg piedi u nofs.

4. Titlob ghalhekk lil din il-Qorti sabiex thassar is-sentenza appellata u minflok, tilqa' t-talbiet attrici filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu taghhom.

[15] Ara xhieda tieghu ta' l-4 ta' Mejju 2011 (mhix ippaginata).

5. B'risposta tal-appell datata 7 ta' Dicembru 2012 il-konvenut Philip Vella, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi, jitlob li l-appell jigi michud u li s-sentenza appellata tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici.

6. B'risposta tal-appell datata 7 ta' Dicembru 2012, il-konvenuti l-ohra, Olympia Borg, Andrew Vella u Bernarda mart Salvu Vella, ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, jsostnu illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u jissenjalaw li, ikun xi jkun l-ezitu fil-mertu, huma ma ghandhomx ibatu spejjez tal-kawza billi l-mertu ma jolqothomx peress li l-proprjetà de quo hija tal-konvenut Philip Vella rizultat ta' prelegat imholli lilu mill-konvenuta ommu.

L-Aggravji

7. Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva li inkwantu l-aggravji tal-attrici huma ccentrati fuq l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, ikun opportun illi jigi ribadit illi din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-Qorti tal-prim istanza, hlief meta l-apprezament tal-provi tkun manifestament zbaljat jew ghax ikun hemm ragunijiet serji [App.C. **Emanuel Cardona et vs Dr. Graham Busuttil et** 10/01/1995]. 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 ta' apprezzament*

ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ngustizzja manifesta" [App.C. **Paul Formosa v. Salvu Debono** deciza 5/10/2001]:

> "Din il-Qorti pero' tapprezza wkoll li xorta hu d-dover taghha li tezamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-akta recenti u kostanti fil-materia". [*App. Attard v Direttur tas-Sahha, 31 Mejju 2014, riprodotta b'approvazzjoni fil-kawza App.S Joseph John Parnis vs Mary Parnis, 31 Ottubru 2014*

L-Ewwel Aggravju

8. L-attrici thossha aggravata bil-fatt illi l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-hajt hu tal-konvenuta Carmela Borg minhabba li fil-kuntratt tal-akkwist, kien gie impost fuq l-awtrici fid-dritt taghha l-obbligu li, fil-kaz li din tiddeciedi li tibni hajt divizorju, dan taghmlu hi a spejjez taghha. Tghid li mkien ma hemm imsemmi fil-kuntratt tad-dota li l-hajt ghandu jinbena kollu fuq il-proprjetà tal-konvenuta, izda hemm stipulat biss li l-hajt li jibena ghandu jifred iz-zewg proprjetajiet. L-obbligu mpost mill-genituri fuq binthom li thallas hi ghall-bini tal-hajt huwa pjuttost indikazzjoni favur il-komunanza tal-hajt u cioe` li l-hajt inbena *straddling the boundary line*. Tghid illi kieku l-genituri riedu li l-hajt jinbena kollu kemm hu fuq il-proprjetà tal-konvenuta kienu jghidu dan espressament fil-kuntratt.

9. Tkompli tispjega hekk dan l-aggravju:

"Dejjem fl-istess argomentazzjoni suesposta, il-Qorti irragunat li galadarba l- hajt inbena minn Borg (ghallinqas kif ikkonkludiet l-istess Qorti) allura dan prezumibilment inbena fil-proprjetà ta' Borg, u mhux fuq il-linja medjana, ghax il-ligi (dejjem skont il-Qorti) ma tippermettix li wiehed jibni hajt divizorju nofsu fil-proprjetà tieghu u nofsu fil-proprjetà tal-gar tieghu. Issa bir-rispett kollu l-ligi taghmel distinzjoni bejn hitan li jifirdu gonna, btiehi u ghelieqi u hitan li jifirdu bini minn gonna, btiehi u ghelieqi.

"Skont Art. 409(3) Kodici. Civili.:

> "Jekk min-naha l-wahda jkun hemm bini, u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini".

"Izda skont Art. 410(1) ibid.:

"Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna, jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju".

……………….. omissis ……………………

"Dawn iz-zewg disposizzjonijiet tal-ligi jimplikaw necessarjament li, filwaqt li fil-kaz ta' bini wiehed m'ghandux jedd jibni nofs il-hxuna tal-hajt tal-qasma fil-proprjetà tieghu u n-nofs l-iehor tal-hxuna fil-proprjetà tal-garr, fil-kaz l-iehor fejn si tratta ta' hajt bejn zewg gonna, btiehi jew ghelieqi, wiehed ghandu l-jedd jibni nofs f tieghu nofs f tal-gar. Ghax altrimenti kif jista' jkun hemm din il-prezunzjoni jekk ma hemmx dritt bhal dan antecedent ghall-bini il-hajt? Fis-suesposta argomentazzjoni taghha, l-Ewwel Onorabbli Qorti naqset li tiddistingwi bejn hajt tal-ewwel kategorija, u hajt tat-tieni kategorija msemmija *supra.* Tant li ccitat sentenza li titkellem dwar l-ewwel kategorija, u applikatha – zbaljatament fl-umli fehma tal-esponenti – ghat-tieni kategorija".

10. Din il-Qorti tibda billi ticcita l-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili li fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:

"(1) Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna, jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, <u>fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju</u>". [sottolinear tal-Qorti]

Fir-rigward hija wkoll opportuna l-osservazzjoni li "Il-Kodici Civili nostran ma jaghmel ebda provvediment specifiku li jaghti l-fakultà lil min ikun se

jibni sabiex jibni nofs il-hajt divizorju fuq l-art adjacenti proprjetà ta' terzi. Huwa minnu dak rilevat mill-Perit Tekniku li din tikkostitwixxi l-prassi normalment segwita fis-sengha u fl-industrija tal-bini lokali izda huwa minnu wkoll illi m'hemm l-ebda provvediment legali fil-Kodici Civili li jissuffragja l-ezercizzju ta' din il-prassi".[16]

11. Fil-kaz odjern, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li mill-provi jirrizultaw cirkostanzi li jeghlbu l-prezunzjoni *juris tantum* kontemplata fl-artikolu fuq citat. Ghalkemm huwa minnu li l-hajt jiddividi zewg btiehi u gonna u ghalhekk jaqa' taht l-ambitu tal-imsemmi artikolu, fl-atti jezitu provi bizzejjed biex jeghlbu dik il-prezunzjoni u jwasslu ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti li l-bini inbena fuq il-proprjetà tal-konvenuta. Dan johrog mill-fatt li il-kuntratt tad-dota li permezz tieghu l-awtrici fid-dritt tal-konvenuta akkwistat il-proprjetà hemm espressament stipulat li, fil-kaz li jkun irid jibena hajt divizorju li jissegraga l-fond taghha minn dak tal-attrici, dan jinbena minnha u a spejjez taghha. Dan il-fatt jimmilita kontra t-tezi attrici, u jirrendi valida s-sottomissjoni li, kieku verament kien intiz sabiex il-hajt jinbena fuq il-linja medjana fejn iz-zewg proprjetajiet, kieku kien ikun wisq logiku li jigi stipulat li dan jinbena miz-zewg partijiet bi spejjez tat-tnejn. Ghalhekk, ladarba ma ngabet ebda prova li l-awtrici fid-dritt tal-attrici kienet ftehmet ma' ohtha li l-hajt jinbena fuq il-linja medjana u jinqassmu l-ispejjez, allura l-konkluzjoni li l-

[16] App.S. 951/94 Joseph Grech vs Joseph Bonnici, 9 Frar 2001 [ara kazistika u studju komparattiv maghmula mill-PA]

hajt inbena kollu fuq il-proprjetà tal-konvenuta hija wahda li l-ewwel Qorti setghet ragjonevolment tasal ghaliha. Din il-konkluzjoni issib aktar sostenn b'dak li ser jigi kkonsidrat fiz-zewg aggravji li jmiss.

12. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u ghandu jigi michud.

It-Tieni Aggravju u t-Tielet Aggarvju

13. In kwantu dawn iz-zewg aggravji jikkoncernaw il-bini u l-posizzjoni tal-hajt divizorju u l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti fir-rigward, sejrin jigu trattati flimkien.

14. It-tieni aggravju hu fis-sens li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeduci illi l-hajt tas-sejjiegh huwa prolungament tal-hajt divizorju ta' bini tal-konvenuta. L-attrici ssostni li kellha tipprevali l-presunzjoni tal-ewwel kategorija tal-Art. 409(3) fuq citat. Tghid li din tista' tkun deduzzjoni tajba fil-kaz fejn fuq naha wahda ghandek bini b'bitha, gnien jew ghalqa u min-naha l-ohra ma jkunx mibni. Imma mhux fil-kaz prezenti meta l-hajt divizorju jifred id-dar ta' Borg mid-dar tal-attrici.

15. Tkompli tispjega hekk dan l-aggravju:

> "Issa meta fond wiehed immobiljari jinqasam bid- destinazzjoni tal-paterfamilias, bhalma huwa l-kaz istanti, certament li jekk ma jinghadx

il-kuntrarju fl-att tal-qasma, il-hitan li jifirdu l-partijiet issa divizi tal-fond originali certament ma jistax jinghad li jkunu l-proprjetà esklussiva ta' parti jew ohra u anzi dawn zgur (u mhux b'mera prezunzjoni) ikunu komuni. U huwa elementari u xejn ghajr logiku li fil-kaz prezenti, il-hajt li jifred il-bini ta' Borg minn tal-attrici huwa komuni. Hekk ukoll huwa komuni kwalunkwe prolungament tieghu bhalma huwa l-hajt li jifred il-gonna rispettivi.

"**Interessanti dak li ntqal mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fir-rigward ta' proprjetà ta' sid uniku li tkun inqasmet, bhalma huwa precizament il-kaz quddiem din l-Onorabbli Qorti:** "Nell'ipotesi in cui si tratti di due fondi divisi da un muro, che originariamente appartenevano ad un unico proprietario, occorre indagare se esso fu costruito a vantaggio di uno dei due fondi, o di entrambi, per decidere circa la proprieta' esklusiva o comune del muro" (Cass. 01.03.1958, n. 594, Giust. Civ. Mass., 1958, 245). **Certament il-hajt tal-mandra ma nbniex fl-interess biss ta' Borg imma jservi ugwalment lill-fond ilium tal-attrici.**

"Il-komunanza ta' hajt simili hija prezunzjoni 'juris tantum'; "dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt" (Artikolu 1234 tal-Kodici Civili). Ghalhekk **<u>il-konvenuti m'ghandhom jippruvaw xejn</u>** ghajr is-sussistenza tal-prerekwiziti ghal din il-prezunzjoni u cjoe' l-ezistenza ta' zewg fondi tal-istess natura - fl-ispecje huma zewg gonna - mifrudin minn hajt. Il-prezunzjoni tal-komunjoni tezistimeta hajt jifred zewg entitajiet predjali omogenji. Din il-prezunzjoni hija bbazata fuq il-fatt li **<u>l-hajt jivvantaggja ugwalment liz-zewg fondi kontingwi</u>** u ghalhekk jekk ikun inbena minn u a spejjez ta' wahda biss mill- girien, dan ikollu l-jedd li jitlob ir-rimbors ta' nofs l-ispejjez li jkun hareg mill-gar l-iehor. Huwa proprju ghalhekk li l-genituri, meta taw il-gardina flimkien mad-dar b'dota lil binthom, ghazlu li jezentaw lilhom infushom bhala girien taghha mill-obbligu ta' dan il-hlas. Din il-kundizzjoni ma tfissirx izda li l-hajt huwa proprjetà esklussiva ta' Borg. "La prova contraria, diretta a dimostrame la proprieta' esclusiva, deve necessariamente rifarsi ad uno dei modi d'acquisto della proprieta' immobiliare, originari o derivative, servendosi dei mezzi all'uopo consentiti dalla legge (Cass. 20.02.1963 n. 408 Giust. Civ. Mass. 1963, 191). Dawn il-mezzi t'akkwist ta' proprjetà huma tipikament "l'accessione, l'usucapione, il contratto, la successione a cause di morte e con i mezzi probatori che a ciascuno di tali negozi o fatti giuridici sono propri (Cass.0303.1956 n. 632, Foro It., Mass. 1956, 120; Cass., 20.02.1963 n. 408 Giust. Civ. Mass. 1963, 191). Certament fil-kaz prezenti ma hemm l-ebda prova ta' akkwist bhal dan.

"Il-komunjoni jew il-proprjetà esklussiva ta' hajt, kif traccjat u dezunt mill- precitati disposizzjonijiet, "si puo'provare tanto con un titolo quanto con qualunque altro segno che, avuto riguardo all'epoca in cui fu fatto esclude, o, secondo i casi, indichi la comunione - Vol XVI.ii.221. Fil-kawza prezenti, il- hajt certament ma fih u qatt ma kien fih xi sinjal li juri li huwa proprjetà esklussiva ta' parti. Fil-fatt f'dan ir-

rigward is-sentenza appellata hija korretta u ma taghmel l-ebda accenn f'dan ir-rigward".

16. Fit-tielet aggravju l-attrici tilmenta mill-fatt illi l-ewwel Qorti qieset bhala prova l-fatt ikkostatat mill-Perit Karmenu Vella li l-hajt jidhol biss disa' pulzieri f'xi partijiet minnu fil-proprjetà tal-attrici, mentri kien wiesa zewg piedi u nofs.

17. Tkompli tispjega hekk dan l-aggravju:

"L-ewwel nett, il-perit qal li l-hxuna ta' zewg piedi u nofs hija l- hxuna normali ta' hajt tas-sejjiegh in generali, u mhux f dan il-kaz partikolari. Qal ukoll illi l-hajt huwa ta' din il-hxuna fil-pedament, imbaghat jirqaq huwa u jitla' 'l fuq. Il-perit ma qalx kif kien originarjament il-hajt meta kien dritt qabel sar ziguzajk shih kif inhuwa Hum wara li waqa' u nbena diversi drabi u dan b'mod amatorjali ghall-ahhar. Dan apparti li ankorke l-hajt kien flaxx mal-bqija tad-divizjoni, xorta wahda minn hekk ma jistax jigi dedott, u wisq inqas jigi meqjus bhala prova, li allura l-hajt huwa ta' proprjetà esklussiva ta' Borg; ghax l-anqas il-hajt divizorju tal-bini ma huwa proprjetà esklussiva ta'Borg, kif spjegat f parti ohra ta' din in-nota ta' sottomissjonijiet. Stranament i-E\vwel Onorabbli Qorti tatribwixxi c-caqlieq tal-hajt ghal gol-proprjetà tal- i"rici kawza tas-sigar. Issa s-sigar li kien hemm kienu l-iktar fuq in-naha tal- *inrici* u ghalhekk iktar kien probabbli li l-hajt imur fuq in-naha tal-konvenuti milli fuq in-naha tal-attrici. Fl-ahjar ipotesi ghall-konvenuti, il-posizzjoni originali tal-hajt hija wahda dubbjuza u ghalhekk ma tistax tiggjova lill- konvenuti, kif ikkonkludiet l-Ewwel Onorabbli Qorti".

18. Il-konvenut Philip Vella jilqa' ghall-appell tal-attrici bil-mod segwenti.

"9. Illi fl-ewwel lok hemm il-kuntratt ta' dota maghmul a favur ta' Loreta Cordina, fejn il-genituri taghha, u cioe' il-konjugi Cordina, ddotawla d-dar taghha inkluz il-mandra bil-kamra go fiha. F'dan il-kuntratt kien hemm il-kundizzjoni li:

"si conviene tra le parte che, qualora i detti sposi dovranno

> segregare la detta mandretta ossia meglio porzione di mandretta dai beni contigui, le spese occorrenti per la detta segregazzjone e per l-innalzamento dei muri accorrenti, siano a carico degli sposi medesimi restandone esenti i dotanti."

"10. Illi kif jidher car minn dan il-kuntratt, Loreta Cordina kellha l-ghazla li tibni hajt li jiddividi l-propjeta' taghha minn dik attigwa, imma jekk hi kienet ser taghmel hekk, hi kellha tohrog l-ispejjez kollha ghal tali xoghol. Dan ifisser li tali hajt jew hitan li kienet ser tibni hi, kellhom ikunu proprjetà esklussiva taghha. La kellha tbati l-ispejjez kollha hi, kellha wkoll tbaghti l-okkupazzjoni tal-art bil-hitan li tibni kollha hi. Dan huwa sopportat ukoll mill-ligi li tobbliga lill-kompropjetarji ta' hajt komuni li johorgu sehem mill-ispejjez ghal manutenzjoni ta' tali hajt. Bl- istess mod, min ghandu hajt tieghu kollu jrid ihallas ghalih kollu hu u ghall- manutenzjoni tieghu kollu hu.

"11. Illi l-attrici appellanti tghid li wara dan l-imsemmi kimtratt ta' dota: "inbena hajt tas-sejjiegh bejn il-propjetajiet rispettivi tal-kontendenti f'linja dritta u bi prolungament ta' hajt singlu li jaqsam iz-zewgt idjar..." Pero' ma' ngabet ebda prova jew sostenn ghall-prezunzjoni li tali hajt inbena nofsu fuq propjeta' wahda u nofsu fuq l-ohra. Anzi l-provi prodotti quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti, juru bic-car li dan mhux il-kaz.

"12. Illi l-appellanti tghid ukoll li l-obbligu impost fuq Loreta Cordina bl-imsemmi kuntratt ta' dota li thallas hi ghall-hajt divizorju huwa indikazzjoni favur il- komunanza tal-hajt. ……….Dan l-obbligu juri l-oppost u cioe' li min kien ser jaghmel l-ispejjez kien ser jaghmilhom go propjeta' li hija tieghu u mhux propjeta' li hija in parti ta' haddiehor. Li kieku l-hajt kien komuni, l-ispejjez kienu jkunu komuni wkoll.

"13. Illi fit-tieni lok hemm il-provi li ngabu matul it-trattazzjoni tal-kawza fejn irrizulta mix-xhieda li kull meta kien ikun hemm bzonn ta' manutenzjoni tal- istess hajt, din saret dejjem a spejjez tal-konvenuta Carmela Borg jew tal-antenati taghha. Li kieku l-hajt kien jappartjeni liz-zewg girien, kieku l-ispejjez tal- manutenzjoni kienu jinqasmu wkoll. Il-konvenuta tenniet kemm-il darba kemm fl-affidavit taghha, kif ukoll fil-kontro-ezami, li kull darba li kien hemm hsarat fil-hajt tas-sejjiegh, anke jekk cedew partijiet minnu, l-ispejjez ghar-riparazzjoni saru dejjem mill-konvenuta jew mill-genituri taghha.

"14. Illi Philip Vella wkoll jikkorobora dak li qalet il-konvenuta rigward il- manutenzjoni tal-hajt tas-sejjiegh. Fl-affidavit tieghu jghid "z-zija dejjem qaltli: *"jaqa fejn jaqa, ahna rridu nibnuh ghax dak* **go** *taqhna'.* Fil-fatt dejjem hekk gara u qatt ma kellna problem ma hadd hlief ma Theresa Pace." Hu jghid ukoll "ta' dan il-hajt dejjem hadet hsieb iz-zija".Illi fit-tielet lok hemm il-fatt li dan il-hajt tas-sejjiegh huwa prolungament tal-bini tal-konvenuta Borg. Dan qalu wkoll fil-kontro-ezami il-Perit Karmenu Vella, prodott mill-appellanti. Ghalhekk, ghalkemm il-hajt, kif osserva korrettement il- perit, ilium huwa mzaqqaq, pero' huwa prolungament bejn zewg binjiet li kienu t-tnejn

> tal-konvenuta. Fejn il-hajt tas-sejjiegh imiss mal-hajt tal-kantun tal-bini, il- perit ikkalkula li l-hajt tas-sejjiegh huwa sporgut ghal gol-propjeta' tal-attrici nomine b'massimu ta' disa' (9) pulzieri, u hemm fejn hu inqas. Dan min kalkolazzjoni ta' wisa' totali tal-hajt tas-sejjiegh ta' zewg piedi u nofs. Ghalhekk bil-kalkoli tal-istess perit, il-hajt tas-sejjiegh m'huwiex mibni nofs go tal-attrici appellant! nomine u nofs go tal-konvenuta. Kull ma hemm huma disa' pulzieri sporguti, li huma kagun tal-bajtar tax-xewk li fetah il-hajt.
>
> "15.Illi l-Perit Joseph Stellini, ukoll qabel li l-hajt tal-kantun "ma jidhirx li huwa poggut f'nofs il-hajt tas-sejjiegh." Qabel ukoll li l-parti l-kbira tal-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh tinsab fil-propjeta' tal-konvenuta "mill-koxxa tal-kantun 'il gewwa." Inoltre, ghalkemm, kif jaqbel kulhadd, il-hajt tas-sejjiegh huwa sporgut ghal gol- propjeta' tal-attrici nomine, il-Perit Joseph Stellini xehed li l-pedament tal-hajt mhux bil-fors huwa sporgut ukoll. Probabilment li l-hajt mill-art 'l fuq izzaqqaq minhabba l-hsara li saritlu, imma l-pedament aktarx li baqa' fejn kien. Issa minn naha taghha, l-attrici tghid li sahansitra l-hajt li jifred il-bini ta' Carmela Borg mill-bini taghha huwa komuni".

19. Dan il-konvenut ikompli jaghmel referenza ghax-xhieda in sostenn tal-verzjoni li l-hajt de quo inbena esklussivament mill-antenati tieghu u ghas-spejjez taghhom.

20. Fir-risposta tal-appell taghhom, il-konvenuti l-ohra jwiegbu, billi fl-ewwel lok jissenjalaw li in kwantu l-proprjetà tal-pre-legat, kif ukoll il-pussess, ghaddew flimkien ghand Philip Vella mal-mewt tat-testatrici Carmela Borg, huma m'humiex il-legittimi kuntradditturi in kwantu ma ghandhom ebda interess guridiku f'din il-kawza, u ghalhekk ma ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-kawza.

21. Dwar il-meritu jssenjalaw li l-ewwel Qorti ressqet zewg ragunijiet ghall-fatt li l-hajt huwa proprjetà esklussiva ta' Carmela Borg. L-ewwel

raguni hi l-kuntratt tad-dota lil Loreta, omm Carmela Borg, li jistipula li kemm-il darba din kellha tibni hitan biex tissegrega l-proprjetà taghha mill-beni kontigwi dan kellha taghmlu a spejjez taghha, u dan ma jista` jfisser xejn ghajr li l-hitan kellhom jibqghu propjeta taghha. Tant hu hekk li skont l-Art. 411(1) tal-Kodici Civili huwa obbligu ta' min ghandu l-komunjoni tal-hajt li johrog sehemu mill-ispejjez biex dan jissewwa jew jinbena mill-gdid u jista' jehles minn dan l-obbligu biss billi jirrinunzja ghall-komunjoni. It-tieni raguni hi li Loreta Borg u iktar tard Carmela Borg dejjem sewwewh a spejjez taghhom.

22. Raguni ohra li toqghod fuqha l-ewwel Qorti hi li, ghalkemm il-hajt jifred zewg gonna, l-hajt huwa prolungazzjoni tal-hajt tal-bitha tal-konvenuti. L-attrici ma ressqet ebda prova in sostenn tal-allegazzjoni taghha li l-hajt tal-bini nnifsu huwa komuni in kwantu jifforma hajt divizorju li nholoq meta dar kbira nqasmet f'bicciet separati. Ma hemm ebda prova li l-hajt divizorju huwa l-istess hajt, hiereg bi dritt, tas-singlu tal-bitha li hemm qabel il-mandra fil-proprjetà tal-konvenuta originali Carmela Borg. Jghidu li fil-fatt la l-bini u lanqas il-bitha u l-mandra ma huma ta' forma regolari kif jidher mill-pjanta a fol 267. Jghidu inter alia illi l-bini tal-attrici lanqas jestendi sal-fond tal-bini tal-konvenuti. Il-hajt tal-kantun jifred il-bitha tal-konvenuti minn bitha tal-attrici u ghalhekk ma jistax jinghad kif tghid l-attrici illi l-hajt tal-bitha u tal-mandra huwa prolungazzjoni tal-hajt divizorju bejn bini u bini u allura huwa komuni

bid-destinazzjoni tal-paterfamilias bhal ma huwa l-hajt divizorju tal-bini. Is-sid originali kellu l-bini li nqasam, izda mhux ukoll il-hajt tal-mandra, u fi kwalunkwe kaz dan mhuwiex bi dritt il-hajt divizorju tal-bini imma mdahhal 'il gewwa iktar minn metru fil-proprjetà tal-konvenut Philip Vella. L-ewwel Qorti kienet ghalhekk korretta fil-konkluzjoni taghha.

23. Fit-tieni aggravju l-attrici tilmenta mid-deduzzjoni tal-ewwel Qorti illi l-hajt tas-sejjiegh huwa prolungament tal-hajt divizorju tal-bini ta' Borg. L-attrici tikkwota l-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana li f'sentenza tal-1958 tghid illi sabiex wiehed jiddeciedi jekk hajt huwiex proprjetà esklussiva ta' wiehed mill-fondi jew huwiex komuni, jehtieg illi jigi investigat jekk giex kostruwit a vantagg ta' wiehed mill-fondi jew tat-tnejn li huma. L-istess attrici tghid li l-hajt de quo ma nbeniex fl-interess biss tal-konvenuta imma jservi ugwalment lill-fond tal-attrici.

24. Din il-Qorti tosserva illi, ghalkemm huwa minnu illi *id quod plerumque accidit* hajt li jiddividi zewg fondi huwa meqjus bhala komuni, in kwantu hemm il-presunzjoni illi jservi liz-zewg fondi, il-kaz odjern joffri xenarju illi jimmilita kontra din il-presunzjoni, mhux biss in vista tal-kuntratt originali illi jpoggi l-obbligu, fuq Loreta Borg, aventi kawza tal-konvenuta Carmela Borg, sabiex tibni l-hajt divizorju a spejjez taghha, izda wkoll ghaliex l-indikazzjonijiet tal-binja tal-hajt innifisha jmorru kontra dik il-presunzjoni.

25. Il-perit arkitett Karmenu Vella, imqabbad mill-attrici fl-affidavit tieghu jghid illi: "*Minn dawn is-survey sheets jirrizulta b'mod l-iktar ċar li originarjament il-hajt tas-sejjiegh meta nbena kien wiehed dritt fis-sens li kien prolungament dritt tal-bini li hemm tal-konvenuta Borg*".[17] Dan jindika illi meta nbena, il-hajt ma mexiex mal-linja medjana izda ttella` fuq il-proprjetà ta' Borg, sew min-naha tal-bitha u anke minn naha ta' wara tal-mandra, fejn kien hemm kamra.[18] Kif tajjeb irrilevat ukoll l-ewwel Qorti, il-fatt li llum, partijiet minn dan il-hajt spiccaw imdahhlin fuq il-proprjetà tal-attrici ma tistax tittiehed bhala prova li dan kien mibni fuq il-linja medjana, izda huwa aktar verosimili li dan l-istat ta' parti mill-hajt kien ir-rizultat tal-fatt li partijiet mill-istess hajt li kkrollaw ssewwew b'mod mghaggel minghajr ma ttiehed kont tal-linja originali. Dan huwa korroborat mill-istess Perit Vella meta jghid "*Stajt nikkostata li dan il-hajt f'xi zmien kien twaqqa` f'partijiet minnu u rega` nbena u f'dawn il-partijiet fejn rega` nbena, ma nbeniex skont l-arti u s-sengha ghaliex ma nbeniex bhala hajt tas-sejjiegh kif sippost imma iktar bhala gebel mazkan imqieghed fuq xulxin bla sengha*".[19]

26. Ghalkemm ghandu mis-sewwa dak sottomess mill-attrici illi l-Perit Karmenu Vella ma qalx fic-cert illi l-hajt de quo kellu hxuna ta' zewg piedi u nofs, ghalkemm ta indikazzjoni illi dan kien bejn zewg piedi u

[17] Vide fol 187
[18] Vide pjanta redatta mill-A.I.C. Edward Scerri a fol 267
[19] Fol 186-187

zewg piedi u nofs[20], huwa minnu wkoll illi l-istess Perit Vella jixhed illi l-hajt jisporgi ghal gol-proprjetà tal-attrici b'massimu ta' disa' pulzieri[21], li huwa fi kwalunkwe kaz, inqas minn nofs il-hxuna tal-istess hajt. Din il-kostatazzjoni hija kkonfermata wkoll mill-Perit Joseph Stellini, inkarigat mill-konvenuta, li fir-rapport tieghu jiccertifika illi *'the width of the rubble wall is entirely within Ms Borg's property.'*[22] In kontro-ezami ghalkemm jghid illi din l-asserzjoni ma kinitx kompletament korretta, jikkonferma illi "*...perezempju jekk il-hajt tas-sejjiegh ghall-ezempju huwa wiesa` zewg piedi…….parti kbira minn dawk iz-zewg piedi tinsab eh mill-koxxa tal-kantun 'l gewwa….ghal gol-proprjetà ta' Carmela Borg*".[23]

27. Minn barra dawn il-provi ta' natura teknika, hemm ukoll diversi x-xhieda li ttellghu u li jikkonfermaw kemm illi l-hajt kien fuq il-proprjetà ta' Borg, kif ukoll li l-manutenzjoni tal-istess hajt dejjem sar minn u a spejjez tal-istess konvenuta. Dawn l-elementi kollha jindikaw li l-hajt in kwistjoni kien proprjetà ta' Borg. F'dan ir-rigward issir referenza ghax-xhieda tal-konvenuta Carmela Borg stess illi tixhed illi "*Il-hajt tal-kantun taghna. Missieri bnieh go taghna u hallasnih ahna...*"[24], u li kull meta kien jaqa', huma kienu jibnuh[25]. Issir referenza wkoll ghax-xhieda ta' Bernardette Vella, oht il-konvenuta Carmela Borg, li tixhed illi ommha dejjem kienet tghidilha li dak lil-hajt kien taghhom u li hi bnietu u bnietu

[20] Fol 286
[21] Fol 287
[22] Fol 216
[23] Fol 300
[24] Fol 160
[25] Fol 156

go taghha.[26] B'zieda ma' dan, il-konvenut Philip Vella jixhed li hu kien jghix ma' zitu Carmela Borg li dejjem kienet tghidlu illi il-hajt huwa taghha u qieghed go proprjetà taghha, u jaqa' fejn jaqa' huma riedu jibnuh ghaliex dak taghhom. Jghid ukoll illi jekk tigbed linja minn naha estrema tal-hajt u l-estrem l-iehor, jirrizulta li l-linja taqbel perfettament mal-pedamenti li jigu kollha fil-proprjetà taghhom.[27] Joseph Galea, wiehed min-neputijet ta' Giuseppa Buttigieg [l-awtrici fid-dritt tal-attrici], li kien ghamel zmien jghix ghand nanntu, jghid ukoll illi nanntu dejjem qaltlu li l-hajt divizorju kien inbena minn Loreta (omm il-konvenuta Carmela Borg) u li kien jappartjeni lilha.[28]

28. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti tosserva li l-ewwel Qorti kellha elementi ta' prova sufficcjenti sabiex ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li wasslet ghaliha u ma hemmx raguni valida ghaliex ghandha tiddisturba dik il-konkluzjoni.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghdha tichad l-appell tal-attrici u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

---

[26] Fol 270
[27]Fol 214
[28] Vide affidavit tieghu a fol 217 u kontro-ezami a fol 314

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu tal-attrici appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb