QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 2 ta' Marzu, 2018

Numru 11

Citazzjoni numru 1173/03 SM

Carmelo u Carmen konjugi Farrugia

v.

Felix u Joyce konjugi Cassar

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Felix u Joyce Cassar mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2012, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li "*tikkonfermaha dwar l-ewwel talba li mhix kontestata li jitla' ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, tirriformaha dwar id-delinjazzjoni tal-istess u tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi s-servitu` illi hemm fuq parti tal-bejt tal-konvenuti titneħħa definittivament u*

b'hekk ikun hemm il-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet". Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ic-citazzjoni fuq indikata datata l-5 ta' Novembru, 2003, li permezz taghha l-atturi fuq indikati ppremettew sintetikament is-segwenti:
>
> 1. "Illi huma proprjetarji tal-fond "Ruth", Triq San Bartolomeo, iz-Zurrieq, liema fond hu adjacenti ghal fond "SamAng", fl-istess triq hawn indikata, proprjeta` tal-konvenuti jew min minnhom;
>
> 2. "Illi l-konenuti fuq indikati qed jivvantaw pretensjonijiet fuq parti mill-bejt tal-fond proprjeta` tal-atturi;
>
> 3. "Illi l-atturi jixtiequ jibnu hajt fuq il-linja tal-konfini tal-proprjeta` taghhom izda l-konvenuti qed joggezzjonaw ghal dan u qieghdin ghalhekk jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom ghal dan ix-xoghol;
>
> "Illi tenut kont tal-premessi suesposti l-atturi qed jitolbu s-segwenti:
>
> 1. "Illi din il-qorti tistabbilixxi l-linja konfinanti fuq il-bejt bejn il-proprjetajiet rispettivi fuq indikati;
>
> 2. "Illi tawtorizza lill-atturi okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, biex jibnu hajt fuq il-linja tal-konfini fuq indikati;
>
> 3. "Bl-ispejjez, kif mitluba fic-citazzjoni promotrici, kontra l-konvenuti;
>
> "Rat in-nota tal-eccezzjonijiet datata t-30 ta' Lulju, 2004, li permezz taghha l-konvenuti sintetikament eccepew is-segwenti:
>
> 1. "Illi m'ghandhom l-ebda oggezzjoni li tigi stabbilita l-linja tal-konfini mitluba;
>
> 2. "Illi pero` jinsistu li din tkun tirrispekkja l-proprjeta` sottostanti li maghha hemm annessa l-proprjeta` tal-arja u jitnehhew is-servitujiet li m'ghandhomx jibqghu mad-divizjoni;
>
> "Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat l-10 ta' Jannar, 2005, li permezz tieghu gie nominat il-perit arkitett Godwin

Abela bhala espert tekniku u l-perit legali l-Avukat Dottor Robert Abela bil-fakoltajiet kollha soliti, inkluz li jisimghu x-xhieda skont il-ligi;

"Rat il-verbali rispettivament datati d-9 ta' Dicembru, 2009 u l-11 ta' Mejju, 2010, fejn jirrizulta li l-periti legali fuq indikati halfu r-rapport taghhom, (ara fol 40, fol 45 u fol 46);

"Rat in-nota tal-konvenuti de quo in eskussjoni datata l-21 ta' Dicembru, 2010, (ara fol 73);

"Rat ir-risposti tal-periti de quo ghad-domandi in eskussjoni sollevati mill-konvenuti;

"Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet involuti fil-procedura odjerna rispettivament datati l-25 ta' Jannar, 2012 u l-20 ta' Frar, 2012;

"Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

"Ikkunsidrat:

"Illi ghandha qabel xejn l-obbligu tirrileva s-segwenti:

1. "Illi stante li din il-procedura hi bejn familjari, ir-risoluzzjoni odjerna zgur li mhix l-aktar wahda idonea;

2. "Illi di piu`, ghandu jinghad minghajr rizervi li l-perjodu ta' disa' snin mehud biex tigi rizolta din il-vertenza hu inordinatament twil u fl-ahjar ipotesi, m'ghandux jigi ripetut;

"Ikkunsidrat:

"Illi wara li l-abbli periti nkarigati espletaw l-obbligi legali taghhom, huma sintetikament waslu ghas-segwenti konkluzjonijiet:

1. "Illi l-bazi tal-vertenza odjerna hi l-artikolu 434 tal-Kap 16 li huma jikkwotaw in toto, (ara fol 51);

2. "Illi minn ezami tax-xhieda mismugha u wara li anke accedew fil-post meritu tal-vertenza kkonkludew is-segwenti:

i. "Illi l-linja divizorja tal-bjut in dizamina ghandha tigi stabbilita bil-mod kif propost mill-atturi;

ii. "Illi l-atturi jinghataw id-dritt ghall-access fuq il-bejt allokat lill-konvenuti biss u unikament ghal skopijiet ta' manutenzjoni ta' din il-parti tat-tromba tat-tarag proprjeta` tal-atturi;

iii. “Illi l-atturi jigu awtorizzati jibnu hajt ta’ gholi sa seba’ filati ‘l fuq mill-livell tal-bejt ezistenti, u dan, ai termini tal-artikolu 427 (1) tal-Kap 16;

iv. “Illi l-atturi jibqghu jgawdu l-access ghall-bejt taghhom kif inhu llum u jigi rikonoxxut id-dritt tal-konvenuti ghall-uzu tal-bejt direttament quddiem il-kmamar taghhom;

v. “Illi rigward l-eccezzjoni li ghandhom jitnehhew servitujiet li m’ghandhomx jibqghu mad-divizjoni, l-istess periti fuq indikati ma kkonkludewx li ghandha titnehha xi servitu` ezistenti, (ara fol 81);

“Ikkunsidrat:

“Illi din il-qorti ma jirrizultalha xejn li b’xi mod ghandu joskura l-konkluzjonijiet fuq esposti tal-periti minnha appuntati;

“Illi ghaldaqstant, qed taghmel taghha l-istess konkluzjonijiet fuq sintetikament esposti:

“Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, filwaqt li tirrespingi t-talbiet tal-konvenuti konjugi Cassar, tilqa’ t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. “Tiddikjara li l-linja konfinanti fuq il-bejt bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti hi dik fuq indikata mill-istess periti nominati kif riprodotta fil-paragrafu enumerat 1 tal-konkluzjonijiet taghhom a fol 51 tal-process;

2. “Illi konsegwentement tawtorizza lill-atturi Carmelo u Carmen konjugi Farrugia biex jibnu l-hajt fuq il-linja tal-konfini fuq indikata;

3. “Illi ghal dan il-ghan terga’ tahtar lill-Artikett Godwin Abela bhala perit tekniku biex jissorvelja x-xoghlijiet in dizamina, jikkonstata li jsiru fit-termini tar-relazzjoni peritali fuq riferita u biex finalment jinforma lill-qorti bl-esekuzzjoni tal-istess ghas-sodisfazzjon tieghu;

4. “Bl-ispejjez kif mitluba fic-citazzjoni promotrici kontra l-konvenuti konjugi Cassar fuq indikati”.

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti (15.10.2012)</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom huma dawn:

(i) Jekk il-ħajt diviżorju jitla' fil-pożizzjoni fejn ġie ordnat mill-ewwel Qorti, jiġi li l-atturi jkunu ħadu biċċa mill-proprjetà tagħhom (u cioe` dik il-parti żgħira tal-bejt li tinsab quddiem il-bieb tat-tromba tat-taraġ tal-atturi).

(ii) Il-periti ma qalux fil-konsiderazzjonijiet tagħhom u meta ġew eskussi illi dik il-parti tal-bejt hija tagħhom. Jinsistu illi meta konklużjoni tal-perit tkun żbaljata, bħal ma (skont huma) ġara f'dan il-każ, il-qorti ma tistax taċċettataha għaliex ikun qalha l-perit.

(iii) Din hija diviżjoni materjali tal-fondi u għalhekk is-servitu` tal-passaġġ, li ma tirriżulta minn ebda kuntratt, għandha titneħħa, u l-aċċess (tal-atturi) għall-bejt għandu jkun b'mod li minflok jiftaħ fuq l-arja tagħhom jiftaħ fuq l-arja tal-istess atturi. Jilmentaw illi l-ewwel Qorti bl-ebda mod ma kkonsidrat din il-kwistjoni.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi Carmelo u Carmen konjuġi Farrugia (04.12.2012)</u>

4. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

5. Huma jargumentaw illi l-periti ġudizzjarji effettivament ikkonsidraw l-aggravju tagħhom kemm fir-rapport u kif ukoll fir-risposti tagħhom għad-domandi li sarulhom in eskussjoni.

6. Dwar l-ilment tal-konvenuti illi l-periti ma rrakkomandawx li għandha titneħħa s-servitu`, jargumentaw illi talba f'dan is-sens ma setgħetx issir tramite tal-eċċezzjoni f'kawża tad-delineazzjoni tal-konfini.

7. Iżidu jgħidu li l-periti qiesu l-użu li kien qed isir mill-bejt u kkonsidraw il-fatt li żmien twil ilu l-konvenuti stess kien qasmu l-bejt billi effettivament poġġew *barbed wire* fl-istess post fejn il-periti immarkaw il-konfini.

8. Jenfasizzaw illi din mhiex kawża għad-diviżjoni tal-bjut għaliex il-bjut huma diġa diviżi, kif fil-fatt irrimarkaw il-periti fir-risposta tagħhom in eskussjoni. Jargumentaw illi l-Artikolu 487[1] ċitat mill-atturi huwa inapplikabbli għall-azzjoni odjerna. Jgħidu illi kieku kellu jiġi applikat dan l-Artikolu jkun ifisser li l-kawża odjerna, li hija waħda sempliċi sabiex tiġi stabbilita linja tal-konfini tan-natura permanenti fuq il-bejt in kwistjoni, tiġi mibdula f'kawża tal-qasma tal-proprjetà.

---

[1] *" 487. Meta tkun sejra ssir il-qasma ta' bini minn ieħor, u t-tnejn kienu ta' sid wieħed, kull waħda mill-partijiet fil-qasma għandha jedd titlob, qabel il-qasma, li tiġi mneħħija kull servitù bejn iż-żewġ fondi, kemm-il darba dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara kbira."*

9. Isostnu illi l-Artikolu applikabbli huwa l-Artikolu 434[2] u mhux l-Artikolu 487.

Il-proprjetajiet tal-kontendenti

10. Għal intendiment aħjar tal-vertenza din il-qorti ser tagħti l-isfond fir-rigward tal-proprjetajiet tal-kontendenti.

11. Fl-aħħar tas-sittinijiet, Saviour Cassar (missier l-attriċi Carmen Farrugia) bena fond fil-livell tal-*ground floor* bl-isem "*Mount Carmel*", Triq San Bartolomeo, Żurrieq, intenzjonat għal bintu Catherine Saliba, u fond ieħor sovrastanti għalih bl-isem "*Ruth*" intenzjonat għal bintu l-attriċi Carmen Farrugia. Bena wkoll żewġt ikmamar (waħda fuq l-oħra) u bitħa retrostanti, li jiġu adjaċenti għal dawn iż-żewġ fondi. Dawn il-kmamar jifformaw il-fond li jismu "*SamAng*".

12. L-attur Carmelo Farrugia spjega li hu u l-attriċi Carmen iżżewġu fl-1972 u marru joqgħodu fil-post "*Ruth*". Spjega wkoll illi sa madwar is-sena 1977 iż-żewġt ikmamar adjaċenti kienu battala, u huma kienu jużaw il-kamra tal-*first floor* peress li l-uniku aċċess għaliha kien proprju mill-fond "*Ruth*". Qal ukoll li sa minn meta nbena l-post, huwa kellu tieqa u bieb jagħtu għal fuq il-bejt tal-kamra tat-tieni sular. Kompla jgħid illi

[2] *"434. Kull persuna għandha jedd tibni ħajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha, bla ħsara tal-jedd tal-ġar li jagħmel komuni l-ħajt kif provdut fl-artikolu 418."*

sussegwentement, meta l-attur Felix Cassar (li jiġi ħu l-attriċi Carmen Farrugia) ġie biex jiżżewweġ huwa mar jabita fil-post "*SamAng*" u l-missier, Saviour Cassar kien talabhom jirrilaxxjaw il-pussess li kienu qed jagħmlu mill-kamra tal-*first floor (*li fil-fatt ma kienitx tifforma parti mill-fond "*Ruth*").

13. Kompla jgħid illi peress li dawn iż-żewġt ikmamar kienu żgħar wisq biex jintużaw bħala dar, il-missier talabhom biċċa mill-bejt ta' "*Ruth*" sabiex Felix Cassar seta' jtella' kamra oħra. (Carmelo Farrugia jindika tali biċċa bejt bl-ittra A fuq il-pjanta Dok CF2[3]). Qal li sussegwentement Felix Cassar stess talbu biċċa oħra mill-bejt biex ikollu kċina ikbar u huwa aċċetta u taħ il-biċċa mmarkata bl-ittra B fuq il-pjanta Dok CF2.

14. Permezz tat-testment datat 20 ta' Mejju, 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin, Saviour Cassar u martu Angela Cassar nee` Hili nnominaw bħala werrieta tagħhom is-seba' uliedhom aħwa Cassar[4]. (Angela Cassar mietet disat ijiem wara).

15. Permezz tat-testment datat 21 ta' Settembru, 1979 Saviour Cassar ħalla sehmu mill-post "*Ruth"* lill-attriċi Carmen Farrugia nee` Cassar, sehmu mill-post "*Mount Carmel*" lil Catherine Saliba nee`

[3] Dok CF2, (roof plan) fol 63
[4] Raymond Cassar, Joseph Cassar, Felix Cassar (il-konvenut), Marcello Cassar, Gaetano Cassar, Catherine Saliba nee Cassar, u Carmen Farrugia nee Cassar (l-attriċi).

Cassar, u sehmu mill-post "*SamAng"* lil Felix Cassar u Joseph Cassar. (Huwa miet fit-12 ta' Diċembru, 1982).

16. Fit-2 ta' Marzu,1985 sar kuntratt bejn is-seba' aħwa Cassar li permezz tiegħu:

(i) Carmen Farrugia nee` Cassar u żewġha Carmelo (l-atturi) xtraw 3/7 mid-dar "*Ruth*", mingħand is-sitt aħwa l-oħra;

(ii) Catherine Saliba nee` Cassar u żewġha Joseph xtraw 3/7 mid-dar "*Mount Carmel*", mingħand is-sitt aħwa l-oħra; u

(iii) Felix Cassar (il-konvenut) xtara 19/28 mid-dar "*SamAng*" mingħand ir-rimanenti sitt aħwa l-oħra.

Fejn għandu jitla' l-ħajt diviżorju li jifred il-bejt tal-atturi minn dak tal-konvenut

17. Jekk wieħed iħares lejn il-pjanta tal-bejt Dok CF2 josserva li quddiem il-bieb tat-tromba tat-taraġ tal-atturi Farrugia hemm spazju b'forma kwadra (bejn il-linji C u D). L-atturi jippretendu li din il-parti tal-bejt hija proprjetà tagħhom u li għalhekk ħajt diviżorju għandu jinbena fuq il-linja C, filwaqt li l-konvenut invece jippretendi li din il-parti hija

tiegħu[5] in vista tal-fatt li tinsab sovrastanti l-proprjetà tiegħu u li għalhekk il-ħajt diviżorju għandu jinbena fuq il-linja D. Isostni li għandha titneħħa s-"*servitu` eżistenti*" (cioe` l-aċċess li għandhom l-atturi għall-bejt tagħhom minn fuq din il-parti) billi jingħalaq il-bieb u jinfetaħ ieħor li jagħti fuq il-parti tal-bejt li huwa tal-atturi.

18. L-attur Carmelo Farrugia xehed illi għalkemm il-konvenut qed jippretendi li l-ħajt diviżorju għandu jitla' fuq il-linja D, huwa stess (il-konvenut) għamel diviżjoni temporanja billi għamel barbed wire fuq il-linja C. Huwa jgħid:

> "*Illum il-ġurnata jien nixtieq li dan il-barbed wire jitneħħa u minfloku jsir ħajt tal-appoġġ sabiex issir diviżjoni permanenti tal-bejt u jien nevita aktar inkwiet*".

<u>Il-konklużjonijiet tal-periti ġudizzjarji</u>

19. Il-perit legali Dr Robert Abela u l-perit tekniku AIC Godwin Abela wara li qiesu li l-atturi kienu diġa joqgħodu fil-fond "*Ruth"* meta l-konvenut mar joqgħod fiż-żewġ kmamar adjaċenti ("*SamAng*"), u wara li qiesu li l-atturi diġa` kellhom aċċess għall-bejt tagħhom mit-tromba eżistenti kkonkludew illi l-linja diviżorja għandha tiġi stabbilita kif proposta mill-atturi, u cioe` fuq il-linja mmarkata "C" fuq il-pjanta Dok CF2. Irrimarkaw illi mill-provi mressqa ma rriżultax li kien hemm xi

[5] "*Ngħid illi fejn hemm il-bieb tat-tromba li tidher, kif ukoll l-area quddiem A hi l-arja tiegħi għax tiġi fuq id-dar tiegħi."* (konvenut Felix Cassar, seduta tat-12.11.2007)

definizzjoni tal-linji tal-bjut u għalhekk kienu tal-fehma li "*l-atturi għandhom jibqgħu igawdu l-aċċess għall-bejt tagħhom kif inhu llum*".

20. Fir-risposti tagħhom in eskussjoni enfasizzaw il-fatt illi l-kawża odjerna non si tratta tal-qasma tal-fondi (għaliex il-proprjetajiet tal-kontendenti huma diġa diviżi), iżda si tratta tat-talba sabiex tiġi stabbilita l-linja tal-konfini bejn il-bjut. Spjegaw ukoll illi l-Artikolu 487 tal-Kodiċi Ċivili mhux applikabbli għaliex l-applikazzjoni ta' dan l-Artikolu teħtieġ li tkun ser issir qasma, li mhux il-każ.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti</u>

21. Din il-qorti, wara li eżaminat bir-reqqa l-atti kollha tal-proċess, is-sentenza appellata, ir-rikors tal-appell u r-risposta relattiva, tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

- Il-fondi tal-partijiet huma fondi separati u għalhekk għandhom raġun l-atturi u l-periti ġudizzjarji jsostnu li din hija kawża intiża sabiex tiġi stabbilita l-linja konfinanti bejn il-bjut tal-partijiet u mhux sabiex tinqasam proprjetà.

- Għalkemm il-fondi tal-partijiet inbnew fl-istess żmien (fl-aħħar tas-sittinijiet) l-atturi kienu marru joqgħodu fil-fond illum tagħhom ("*Ruth*") fl-

1972, madwar ħames snin qabel ma l-konvenuti kienu marru joqgħodu fil-fond illum tagħhom ("*SamAng*").

- Il-fond tal-atturi għandu l-bieb tat-tromba tat-taraġ jiftaħ għal fuq dak l-ispazju mill-bejt (u cioe` bejn il-linji C u D, indikati fuq il-pjanta Dok CF2) li jiġi sovrastanti kamra tal-konvenut.

- Jidher illi dan l-imsemmi bieb minn dejjem kien f'din il-pożizzjoni u l-atturi dejjem kienu joħorġu minnu għal fuq l-imsemmi spazju: kemm qabel ma l-konvenuti marru joqgħodu fil-fond adjaċenti ("SamAng"), kif ukoll wara.

- Fil-kuntratt tal-1985, li permezz tiegħu l-atturi u l-konvenut xtraw ir-rimanenti ishma li kellhom ħuthom fir-rigward tal-fondi "*Ruth*" u "*SamAng*" rispettivament, ma saret l-ebda referenza għal xi servitu` li jgawdi l-fond "*Ruth*" fuq il-fond "*SamAng*".

- Għalkemm huwa minnu li huwa preżunt li l-proprjetarju tal-biċċa art għandu l-proprjetà tal-ispazju sovrastanti (u ta' dak sottostanti), din tibqa' biss preżunzjoni "*juris tantum*", li tammetti prova kontrarja. Fil-fehma ta' din il-qorti ċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ jindikaw li l-biċċa spazju in kwistjoni (bejn il-linji C u D) tifforma parti mill-fond "*Ruth*" u

mhux mill-fond "*SamAng",* minkejja l-fatt li l-ispazju sottostanti għal tali biċċa jifforma parti mill-fond "*SamAng*".

- Għaldaqstant din il-qorti tikkondividi l-konklużjoni tal-periti illi l-linja diviżorja għandha tiġi stabbilita fuq il-linja indikata bħala C fuq il-pjanta Dok CF2.

<u>Decide</u>

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiddikjara illi l-aggravji tal-konvenuti huma infondati, u konsegwentement tiċħad l-appell tagħhom u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm/mb