QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 336/2016 MH

Illum, 10 ta’ Lulju, 2020

Paul Bonnici

-vs-

Anthony D’Amato u b’digriet tat-18 ta’ Jannar 2017 ġiet miżjuda Catherine D’Amato

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat ta’ Paul Bonnici tas-26 ta’ April 2016** li permezz tiegħu espona:

1. “Illi l-attur huwa sid ta’ l-utile dominium temporanju fuq “...il giardino con ricetto appellato Tal-Wied, limiti di Birzebbugia, contrada ta’ Birzebbugia, della capacita’ circa otto tumoli, confina da tramuntana con beni di Gio Batta

*Borda, e mezzodi con beni di Gio Maria Zammit...", u liema konċessjoni enfitewtika ġiet fis-seħħ għaż-żmien ta' disgħa u disgħin (99) sena in virtu' ta' att riċevut min-*Nutar Pubbliku Giuseppe Metropoli *tal-ħamsa u għoxrin (25) t'April 1841, u sussegwentement prorogata għal mija u ħamsin (150) sena ulterjuri permezz ta' att ieħor riċevut min-*Nutar Pubbliku Francesco Farrugia *tas-sittax (16) t'Ottubru 1916.*

2. *Illi l-*konvenut *jippossjedi r-raba' li tikkonfina ma' l-*art *ta' l-*attur *mir-riħ ta' nofsinhar.*

3. *Illi r-raba' posseduta mill-*konvenut *tinsab f'livell ogħla mir-raba'* posseduta mill-attur, *u bejn ir-raba' tal-kontendenti hemm ħajt diviżorju li ilu hemm għal snin twal, liema ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-proprjeta' ta' l-*attur.

4. *Illi maż-żmien, l-*awturi *fit-*titolu *ta' l-*attur *ħaxxnu l-ħxuna tal-ħajt diviżorju b'mod konsiderevoli, b'dan pero' li* kemm il-*ħajt diviżorju u* kemm il-*ħxuna miżjuda baqgħet dejjem fuq il-proprjeta'* posseduta mill-attur *u* mill-*awturi tiegħu* fit-titolu.

5. *Illi l-*konvenut *neħħa l-għoli tal-ħajt diviżorju li kien ogħla mil-livell tar-raba' posseduta minnu, u ħawwel siġar u xtieli fuq* il-*ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju li tinsab kollha kemm hi fil-proprjeta' ta' l-attur, u dan abbużivament u mingħajr jedd.*

6. *Illi l-konvenut ukoll bena parti minn kamra fuq il-ħxuna li żdiedet mal-ħajt diviżorju u li tinsab kollha kemm hi fuq il-proprjeta' ta' l-attur, u fetaħ tieqa fuq l-istess proprjeta' ta' l-attur, u dan ukoll bla jedd u abbużivament.*

7. *Illi l-konvenut ġie interpellat sabiex jirrimedja għall-aġir tiegħu, iżda baqa' inadempjenti.*

8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

9. *Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) tistabilixxi, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi, l-ħxuna tal-ħajt diviżorju li jinsab fil-proprjeta' ta' l-attur u jikkonfina mal-proprjeta' posseduta mill-konvenut kif ukoll il-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju msemmi;

(2) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju u l-art li fuqha saret dik il-ħxuna jappartjenu fl-intier tagħhom lill-attur;

(3) tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut ħawwel xtieli u siġar fil-proprjeta' ta' l-attur, u dan bla jedd u abbużivament;

(4) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenut bena parti minn kamra fil-proprjeta' ta' l-attur u fetaħ tieqa fuq il-proprjeta' ta' l-attur, u dan bla jedd u abbużivament;

(5) tikkundanna lill-konvenut ineħħi dik il-parti mill-kamra minnu mibnija fuq proprjeta' ta' l-attur u x-xtieli u s-siġar minnu mħawwla fil-proprjeta' ta' l-attur entro terminu qasir u perentorju minnha prefiss għal dan il-għan, u dan taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;

(6) tawtorizza lill-attur sabiex, fl-eventwalita' li l-konvenut jonqos milli jagħmel ix-xogħlijiet ordnati lilu fit-terminu lilu prefiss, jagħmel hu stess dawk ix-xogħlijiet taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi u bl-ispejjeż ikunu kollha a karigu tal-konvenut;

(7) tordna lill-konvenut sabiex jgħolli l-ħajt diviżorju mil-livell ta' l-art posseduta minnu kif trid u titlob il-liġi,

u dan previa kull provvediment ieħor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li hu minn issa nġunt in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Anthony D' Amato tad-29 ta' Awwissu 2016**[1] li permezz tagħha eċċepixxa:

"<u>L-Eċċezzjonijiet</u>

1. Preliminarjament, l-art mertu ta` dan il-każ ġiet akwistata fiż-żwieġ minn Catherine D'Amato li hija mart il-konvenut, għalhekk minħabba l-komunjoni tal-akkwisti l-art tappartjeni kemm lil Catherine D'Amato kif ukoll lill-konvenut, u għaldaqstant Catherine D'Amato għandha tkun parti fil-proċeduri sabiex il-ġudizzju jkun integru.

2. Preliminarjament l-attur għandu jipprova li l-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-propjeta` tiegħu kif argumenta fir-rikors promotur tiegħu, tant li skont hu, ħxien fuq propjeta` llum posseduta minnu, għal liema fatt assert minnu f'paragrafu numerat 4 tar-rikors promotur, huwa sa issa qatt għadu ma ġab l-iċken prova konkreta.

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueccepit, il-preskrizzjoni trentennali a tenur ta` l-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta f'dak li jirrigwarda l-għoli u l-ħxuna tal-ħajt diviżorju b'dan li l-ħajt diviżorju huwa regolat bl-artikoli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta u mhux kif qed jallega l-attur u cioe` li l-ħajt diviżorju jappartjeni lill-attur.

4. L-attur għandu jipprova għaliex, mingħajr ma sa issa pprovda l-iċken prova ta` Atti Legali li juru l-kontra, għaliex m'għandhomx japplikaw l-artikoli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta u dan qed jingħad

[1] Fol 11 et seq

għaliex bl-argomenti miġjuba fir-rikors promotur tiegħu, senjatament f'artikoli 3 u 4, qiegħed jimplika li l-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-propjeta` tal-attur u li l-awturi fit-titolu ħaxxnu l-ħxuna tal-ħajt diviżorju.

5. *Illi in linea ma` punt 3, irid jingħad li l-ebda parti tal-ħajt ma hija mibnija fuq il-ħamrija tal-attur, apparti l-fatt li bħal jidher li l-attur qed jagħżel li jimxi fuq informazzjoni mogħtija lilu bil-fomm minn predeċessuri tiegħu li waslet għandhom bl-istess mod miċ-ċenswalisti ta' qabilhom mingħajr ma jippreżenta dokumenti ta' saħħa legali li b'mod ċar jindikaw dan.*

6. *Il-konvenut jaqbel li xi snin ilu ħawwel xi siġar fil-mazkan fuq il-parti tal-ħajt wiesgħa viċin il-ħamrija tiegħu, liema ħajt huwa propjeta` tiegħu u dan kif tistipula l-liġi, senjatament Artikli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta.*

7. *Illi l-konvenut jikkondividi mal-attur li huwa bena xi filati fuq parti tal-ħajt diviżorju sabiex ma jiżżerżaqx ġebel żgħir fil-propjeta' tiegħu liema filati f'dawn l-aħħar ġimgħat huwa neħħa inkluż il-famuża tieqa li semma l-attur, mhux għaliex dan kollu kien mibni fuq propjeta` tal-attur kif qed jallega l-attur fir-rikors promotur, imma sabiex ma jinqalawx kwistjonijiet mal-attur l-aktar għaliex il-familji rispettivi tagħhom huma relatati minn xulxin permezz taż-żwieġ u ma riedx jerġa jħalli lok għal xi inċident fejn l-attur tela` fuq il-ħajt mingħajr ebda dritt li tagħtih il-liġi u verbalment affronta lill-konvenut fejn darba anke kellu jagħmel rapport l-Għassa tal-Pulizija tal-lokal.*

8. Illi f'iktar minn għoxrin sena li ilha għaddejja din il-kwistjoni, l-attur qatt ma` pprovda lill-konvenut Atti Notarili jew dokumentazzjoni ta' saħħa legali li turi u ssaħaħ l-argumenti li l-attur ġab fir-rikors promotur tiegħu.

9. Illi f'kull każ it-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra tiegħu.

10. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi mill-liġi."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta ġuramentata.

Rat **il-kontro talba ta' Anthony D'Amato tad-29 ta' Awwissu 2016**[2] li permezz tagħha espona:

(1) "Illi in vista ta` dak li intqal fir-risposta ġuramentata, l-art inxtrat minn martu Catherine D'Amato fiż-żwieġ;

(2) Illi l-attur huwa s-suċċessur ta' zijuh Ġużeppi Schembri li kien wiritha mingħand Lorenzo Schembri li dan kien akkwistha mill-Knisja, llum fi propjeta` tal-Uffiċċju Konġunt skont l-Att Ekkleżjastiku tal-1992.

(3) Illi minn xi snin 'l hawn l-attur beda jippretendi li għandu xi jedd fuq il-ħajt diviżorju li fil-fatt u fid-dritt m'għandux tant li bagħat ittri legali lil konvenut.

[2] Fol 15 et seq

(4) Illi fuq inizjattiva tal-avukat tal-konvenut inżammu laqgħat informali fil-kuritur tal-Qrati tagħna bejn il-partijiet debitament assistiti fejn irid jiġi irrimarkat li minn korrispondenza skambjata, l-verżjoni tal-attur inbidlet diversi drabi fejn l-ewwel allega li l-ħajt hu kollu tiegħu, aktar tard ammetta li huwa għandu "parti minnu" u issa fir-rikors promotur reġa` bidel il-verżjoni għal dik oriġinali u dan kif ser jigi prodott fil-kawża.

(5) Illi l-attur possibilment qed jagħżel li jimxi fuq informazzjoni mgħoddija lilu bil-fomm minn predeċessuri tiegħu u waqt il-laqgħa interpreta 'survey sheet' waħda partikolari minn diversi li jeżistu u dan dejjem skont kif jaqbel lilu;

(6) Illi l-attur tant ippersista li għandu xi jedd fuq il-ħajt diviżorju kollu tal-għalqa tiegħu ma` dik tal-konvenut rikonvenjenti, liema għalqa qegħdha diversi metri l-isfel minn dik tal-konvenut, tant li xi żmien ilu ħatt parti mill-għoli tal-ħajt divizorju li approssimament f'parti minnu huwa wiesa bejn 10 u 16-il pied fuq in-naħa tal-ħamrija tiegħu u għamel rampa f'forma ta` passaġġ li hi evidenti u dan mingħajr ebda permess mill-konvenut jew b'xi dritt li tagħtieħ il-liġi, mhux biss imma għal diversi drabi u mingħajr ebda dritt tela` fuq l-istess ħajt f'għoli ta' iktar minn metru u nofs li tippermettilu l-liġi u affronta lill-konvenut li f'inċident minnhom partikolari kien kostrett jagħmel rapport fl-Għassa tal-Pulizija ta` Birżebbuġa.

(7) Illi l-konvenut iħossu sorpriż kif l-attur, l-ewwel ħatt parti mill-ħajt diviżorju u issa f'talba numru 2 tal-kawża li intavola talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex "tiddeċiedi u tiddikjara illi l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju u l-art li fuqha saret dik il-ħxuna jappartjenu fl-intier tagħhom lill-attur" meta

b'kontradizzjoni ftit qabel ddikjara li l-ħajt hu kollu tiegħu, mingħajr ma esebixxa xi Att Notarili jew Att Legali ieħor li jissostanzja dan kollu.

(8) Illi minn dak li intqal lill-konvenut snin kbar ilu, għal-liema raġuni il-ħajt diviżorju bejn żewġ għelieqi f'diżlivell ta` madwar sular huwa daqsant oħxon diversi metri, huwa għaliex il-ġebel li tneħħa minn diversi spieri li tħaffru fl-għelieqi fil-livell għoli ntuża mal-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni.

(9) Illi l-konvenut legalment iħoss li s-sitwazzjoni legali fuq dan il-ħajt hi preċiżament dettata mill-liġi, senjatament l-artikoli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta.

Għaldaqstant, il-konvenut rikonvenjenti jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex għar-raġunijiet premessi:

(1) Tiddikjara li l-ħajt diviżorju ta` bejn l-egħlieqi tal-attur u tal-konvenut rikonvenjenti huwa komuni u regolati mil-liġi Ċivili, senjetament l-artikoli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta.

(2) Tordna lill-attur sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġa jirripristina l-ħajt diviżorju kif kien sa ftit ilu, li hu ħatt fuq in-naħa tal-ħamrija tiegħu u fl-għoli oriġinali tiegħu skont ir-ritratti ċari li jeżistu bħala prova u li ser jiġu prodotti fil-kawża';

(3) Tawtorizza wkoll lill-konvenut sabiex fl-eventwalita` li l-attur jonqos milli jagħmel ix-xogħolijiet lilu ordnati minn din l-Onorabbli Qorti fit-terminu

lilu prefiss, il-konvenut jinkariga persuna sabiex tagħmel dan ix-xogħol fil-preżenza tiegħu u taħt is-sorveljanza ta` perit nominandi u bl-ispejjez ikunu kollha a karigu tal-attur.

Bl-ispejjez kontra l-attur rikonvenut li hu minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-attur rikonvenzjonat Paul Bonnici tas-17 ta' Ottubru 2016**[3] li permezz tagħha eċċepixxa:

"Stqarrija ta' l-Eċċezzjonijiet

1. Illi preliminarjament, jiġi rilevat illi l-konvenut rikonvenzjonanti mhux qed jagħmel distinzjoni bejn il-ħajt diviżorju li jaqsam il-beni tal-kontendenti, u l-borġ ġebel li sar sussegwentement biswit l-istess ħajt diviżorju u li jappartjeni kollu kemm hu lill-attur.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qatt ma ressaq pretensjonijiet fuq il-ħajt diviżorju oriġinali li jifred il-beni tal-kontendenti, u l-uniċi pretensjonijiet vantati mill-eċċipjenti huma dawk dedotti in ġudizzju permezz ta' l-azzjoni prinċipali. Għalhekk l-ewwel talba saret inutilment.

3. Illi bla ħsara għall-premess, il-konvenut rikonvenzjonanti jrid iressaq prova illi saru xogħlijiet jew alterazzjonijiet f'dan il-ħajt diviżorju, u li dawn saru mill-eċċipjenti mingħajr il-kunsens tal-konvenut.

[3] Fol 37 et seq

4. Illi mingħajr ħsara għall-premess, in kwantu r-rimedju esperit mill-konvenut huwa possessorju, ir-rikonvenzjoni ma tirrivestix fiha l-elementi meħtieġa mill-Artikolu 534 u 535 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Illi mingħajr ħsara għall-premess, in kwantu r-rimedju esperit mill-konvenut huwa petitorju, ir-rikonvenzjoni hija nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut m'għandu ebda dritt petitorju fuq il-proprjeta' li fiha setgħu saru xi xogħlijiet jew alterazzjonijiet mill-eċċipjenti.

6. Illi mingħajr ħsara għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma kollha kemm huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk jimmeritaw li jiġu respinti fl-interezza tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut rikonvenzjonanti, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku mqabbad minnha AIC Mario Cassar.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat in-Noti ta' Sottomisjonijiet skambjati bejn l-istess partijiet u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna l-attur jivvanta numru ta' pretensjonijiet marbuta ma' ħajt diviżorju bejn ir-raba' tiegħu u dak tal-konvenuti kif ukoll kwistjonijiet anċillari, liema pretensjonijiet huma fermement opposti mill-konvenuti li minn naħa tagħhom avvanzaw ukoll kontro-talba dwar il-mertu in kwistjoni.

Bħala fatt, kif irriżulta mill-provi, r-raba' tal-partijiet huma f'diżlivell fejn ir-raba' tal-konvenuti tinsab f'livell ogħla mir-raba' tal-attur.

In vista tan-natura teknika tal-każ il-Qorti ħatret lill-perit tekniku AIC Alan Saliba sabiex wara li jieħu konjizzjoni tat-talbiet u eċċezzjonijiet imressqa nkluż ir-rikonvenzjoni jirrelata dwar l-istess u ngħata l-fakulta' li jżomm dawk l-aċċessi minnu meħtieġa, jisma' x-xhieda bil-ġurament u jirċievi d-dokumenti lilu preżentati[4]. Sussegwentement, in vista ta' kariga pubblika ottenuta mill-perit imsemmi, ġie sostitwit fuq talba tiegħu stess[5], u nħatar il-perit AIC Mario Cassar bl-istess inkarigu[6].

Il-perit Cassar ħalef u ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-27 ta' Mejju 2019[7].

---

[4] Digriet a fol 41
[5] Fol 48
[6] Fol 49
[7] Fol 135 et seq

Wara li ħa konjizzjoni tal-provi kollha mressqa inkluż ir-riżultanzi tal-aċċess fuq il-post, huwa għamel is-segwenti osservazzjonijiet –

a. Illi l-għalqa adjaċenti, għal għalqa f'livell aktar baxx (proprjeta' ta' l-attur) kienet akkwistata minn Catherine D'Amato, mart il-konvenut Anthony D'Amato b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 9 t'Awissu 1984.

b. Illi l-attur Paul Bonnici huwa sid ta' l-*utile dominium* temporanju tal-għalqa adjaċenti għal dik tal-konvenut.

c. Illi l-esponent ikkunsidra l-Artikoli 410 (1) u (2) u l-Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u senjatament illi:

"*408. Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista'jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun –*

.....

(ċ) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi."

410. (2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fondaktar għoli."

d) huwa għamel superimpożizzjoni fuq *site plans to scale* u kellu ndikazzjoni ċara li l-ħxuna oriġinali tal-ħajt għal dawn l-aħħar sittin sena, hija ndikata fil-pjanta Dok MP1 u Dok MP2.

Il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku kienu s-segwenti –

"A. Minn dan, l-esponent jikkonkludi illi, għoli kemm hu għoli l-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni, sakemm ma jinġibux provi oħra, l-ewwel 1.5 metri mkejla mill-livell tal-għalqa illi tinsab fil-livell l-aktar baxx (illi jaħdem l-attur) huwa ħajt komuni, u l-bqija huwa proprjeta' ta' sid l-għalqa ta' fuq, jiġifieri l-konvenut Anthony D'Amato.

B. Illi waqt l-aċċess, l-esponent ikkonstata illi parti mill-ħxuna tal-ħajt illi tagħti għal fuq l-għalqa maħduma mill-attur ma tirrispekjax il-ħidma ta' ħajt tas-sejjiegħ. Għalhekk bi probabilta' kbira, <u>parti minn din il-ħxuna, illi f'parti mill-ħajt hija ta' madwar tliet piedi</u>, tikkonsisti f'ġebel illi ġie stivat mal-ħajt oriġinali tas-sejjiegħ. <u>Jidher iżda illi dan sar 'il fuq minn sittin sena ilu, kif indikaw il-pjanti (Dok MP1 u Dok MP 2)</u>.

Ċ. Illi l-esponent ikkonstata il-wisa' tal-ħajt tas-sejjiegħ, mis-site plans preżentati, u minn site plan reċenti tal-planning Authority. <u>L-esponent jiddikjara illi l-partijiet taw l-approvazzjoni tagħhom lill-esponent biex dan ikun jista' jagħmel użu minn dokumentazzjoni pubblika</u>. L-esponent ikkonstata illi dan il-ħajt ma għandux wisa' 'normali' meta mqabbel ma ħitan tas-sejjiegħ oħra fl-inħawi. L-esponent ikkonsidra biss dawk id-dokumenti illi huwa seta', minn fuqhom jikkonstata <u>l-ħxuna u t-tul tal-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni</u>.

D. Dan il-ħajt irriżulta b'ċertezza illi għal dawn l-aħħar sittin sena kien u għadu twil madwar 68 metru, u jvarja fil-ħxuna bejn 2.4 metri u f'inħawi għal 5.48 metri. Dan wara li l-esponent irriduċa l-pjanti fl-istess skala, biex umbagħad seta' jagħmel superimpożizzjoni ta' l-istess. Ma rriżultax, għall-inqas mill-provi miġbura, illi l-ħajt ġie miżjud matul dawn l-aħħar sittin sena.

E. Ma jirriżultax illi l-konvenut ħawwel xtieli fuq proprjeta' tal-attur. Dan għaliex il-ħajt illi huwa 'l fuq minn 1.5 metri mill-għalqa maħduma mill-attur, jirriżulta illi huwa proprjeta' tal-konvenut.

F. Mill-liġi, meta applikata f'dan il-każ ta' għalqa f'livell ogħla minn oħra, ma tispeċifikax illi l-ħajt tas-sejjieħ jiġi mgħolli għal xi għoli partikolari. L-esponent jispeċifika illi l-ħajt huwa għoli madwar tliet metri mill-livell tal-għalqa li tinsab fil-livell il-baxx. Hemm kull indikazzjoni illi dan l-istat ta' fatt ilu jippersisti għal ħafna snin.

KONTRO-TALBA

G. L-esponent fl-ewwel konklużjoni preċedenti diġa' kkonkluda illi, għoli kemm hu għoli l-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni, l-ewwel 1.5 metri mkejla mill-livell tal-għalqa illi tinsab fil-livell l-aktar baxx (illi jaħdem l-attur) huwa ħajt 'komuni', u l-bqija huwa proprjeta' ta' sid l-għalqa ta' fuq, jiġifieri l-konvenut Anthony D'Amato.

H. Kemm il-darba l-attur ħatt xi parti mill-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni kif jidher fil-pjanta Dok MP 1, dan għandu jirripristina l-istess ħajt għall-istat oriġinali tiegħu."

Il-perit tekniku wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulu mill-partijiet. Mir-risposti li ta, fost oħrajn huwa qal is-segwenti –

- Mal-kuntratt tal-1906 ma kien hemm ebda pjanta annessa. B'hekk ma setax jiġi konstatat jekk il-ħajt kienx inkluż jew le;

- Mis-survey sheets esibiti jidher illi fl-għalqa fil-livell baxx kien hemm siġar skont is-survey sheet tal-1957 iżda ma jidhrux fis-survey sheet tal-1968. Mis-survey sheets is-siġar ma jidhrux li kienu jxebilku fuq il-ħajt;
- Mis-survey sheet tal-1912 jidher li l-ħajt kien ta' ħxuna differenti minn kif jidher fis-survey sheet tal-1957;
- Ħajt tas-sejjieħ normalment ikollu ħxuna ta' 3 piedi (90cm) fil-parti t'isfel u 2 piedi (60cm) fil-parti ta' fuq. Il-ħxuna tal-ħajt in kwistjoni tvarja nvece bejn 4.6 metri u 2.4 metri.

Jiġi nnutat ukoll li minkejja n-nota tal-attur għall-ħatra ta' periti addizzjonali[8] huwa ma pprosegwiex b'insistenza dwar din it-talba.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, l-insenjament gurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] **-**

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-

[8] Fol 57
[9] Rik 988/08

mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

L-artikolu 681 tal-Kap 12 jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma ferma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-AIC Mario Cassar fir-relazzjoni peritali li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Ferm il-premess il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-azzjoni prinċipali.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti hija ormai sorvolata wara li bid-digriet tagħha tat-18 ta' Jannar 2017 il-Qorti laqgħet it-talba konġuntiva tal-

partijiet f'rikors datat 16 ta' Diċembru 2016[10] sabiex issir korrezzjoni u tiddaħħal Catherine D'Amato kull fejn ġie hemm indikat.

Irriżulta wkoll mill-provi u **anke aċċettat mill-attur stess** li fil-mori tal-kawża[11] l-konvenut neħħa l-bini u t-tieqa li l-attur kien ressaq talbiet dwarhom fir-rikors promotur u għalhekk il-Qorti sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba', l-ħames u s-sitt talba tal-attur**.

Imbagħad hemm **it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni** li tgħid hekk -

"Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueccepit, il-preskrizzjoni trentennali a tenur ta` l-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta f'dak li jirrigwarda l-għoli u l-ħxuna tal-ħajt diviżorju b'dan li l-ħajt diviżorju huwa regolat bl-artikoli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta u mhux kif qed jallega l-attur u ċioe` li l-ħajt diviżorju jappartjeni lill-attur."

L-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

Ingħad hekk fil-każ **Josephine sive Joyce Dimech vs Paul Abela u Francesca Abela deċiż fil-5 ta' Marzu 2020 -**

---

[10] Rikors a fol 42
[11] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 79-80 para 24

"Illi dwar din il-preskrizzjoni, din il-Qorti fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Joan Zammit Haber et** *(datata 21 ta' April, 2015) irrilevat kif isegwi:*

'Il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali tippresupponi pussess leġittimu ta' tletin sena. Il-pussess għandu jkun materjali u intenzjonali, jiġifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess neċessarju għal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wieħed leġittimu kif jingħad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-prekrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.'

Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jiċċita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwiżit kif isegwi:

1. pussess kontinwu: "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. pussess mhux miksur: "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. pussess paċifiku: *"La parola pacifico indica un godimento* 7 imperturbato. *Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto*

suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. pussess pubbliku : "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290). Iż-żewġ partijiet in oltre jiċċitaw diversa ġurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali fosthom: ***Carmelo Caruana et vs Orsla Vella****, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawża (Kollez. Vol. XXXV.i.105):*

'Illi pero` kif intqal għall-effaċija tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentennju. Hu magħruf illi l-elementi tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-ħaġa, u l-ieħor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-propjetarju tagħha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Għalhekk mhux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew l-ieħor minn dawn iż-żewġ elementi b`mod li mhijiex biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprija imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ... Dan il-pussess b'liġi għandu jkun kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza ***Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et*** *[Rik. Ġur. 63/2004/AE] deċiża fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet ċitata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Ċivili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja mogħtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:*

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro****, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 27 ta' Ġunju 2003:*

'Huwa paċifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' użu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita fuqha jedd ta' poter għaż-żmien kollu mil-liġi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-oħra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili. Jispetta għalhekk lil dan ħaddieħor l-oneru li jipprova r-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut użukapjent biex jirnexxi fid-difiża u sostenn tad-dritt eċċepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taż-żmien. Fuq kollox għal dak li hu l-fattur żmien irid jagħmel il-prova konvinċenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies suffiċjenti s-sempliċi affermazzjoni ġenerika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaċċjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta'

li hu jew l-aventi kawża jew awtur tiegħu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, konġunta s'intendi maż-żmien rikjest mil-liġi biex tissaħħaħ il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'

Għal dak li jikkwalifika bħala pussess diversi deċiżjonijiet tal-Qrati Maltin ikkonfermaw dak li josserva Laurent (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) ċioe':

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirara da un istante all'altro.'

Dan il-bran ġie kkwotat miż-żewġ partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt*** *(Prim'Awla, deċiża nhar it-12 ta' April 2002 ingħad kif isegwi:*

'Biex wieħed ikollu pussess "pubbliku" irid jagħmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, iħawwel siġar, iġib ħamrija, jtella' bini, eċċ) għax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Liġi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jiġri fuq l-art ... Il-liġi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jiġri fuq l-art tiegħu, it-terz interessat jitlef l-interess tiegħu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jiġri fuq l-art u ma jagħmel xejn. Kif jgħid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore,

nell'esercitarne glie atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'

Fis-sentenza fl-ismijiet Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P., Prim'Awla, deċiża fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jingħad kif isegwi:

*'Fil-każ tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bżonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minħabba l-elementi tat-trapass taż-żmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jagħti lok għall-użukapjoni, hemm bżonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu biżżejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala `causa acquisitionis` tista` tkun taċita, ċioe` deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis- sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawża fl-ismijiet : **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**, deċiża fit-28 ta` Marzu, 2003.'*

*Fil-fatt fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**, Prim'Awla, deċiża 28 ta` Marzu, 2003 jingħad kif isegwi:*

'Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'

Il-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Naturalment jinkombi fuq il-parti li tissolleva l-eċċezzjoni li ġġib il-provi sabiex tissostanzjaha, u għalkemm il-parti attriċi għandha tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti konvenuta billi tikkontesta t-trapass taż-żmien preskrittiv jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż tal-prova fir-rigward ta' tali eċċezzjoni jibqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni.

Dak li jirriżulta mmedjatament lill-Qorti huwa li rrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li se ssir 'il quddiem fis-sentenza, u mingħajr il-ħtieġa li tiddibatti l-kriterji kollha rikjesti mill-artikolu 2143 tal-Kap 16, żgur ma jistax jingħad li l-konvenuti kellhom il-pussess paċifiku tal-ħajt mertu tal-proċeduri odjerni għal dawn l-aħħar tletin sena. Anzi, kif stqarr il-konvenut stess fl-affidavit tiegħu[12], il-kwistjonijiet bejn il-kontendenti dwar il-ħajt bdew madwar 21 sena qabel il-kawża fejn anke spjega li fis-snin 90 kien kellem perit li wara li tah parir dwar il-ħajt diviżorju kien sab l-oppożizzjoni tal-attur li fl-1996 u anke fl-2015 kien bgħatlu ittri bl-avukat. U fil-frattemp id-diżgwid bejn il-partijiet dwar il-ħajt imsemmi baqgħu għaddejjin sakemm wasslu biex infetħu l-proċeduri odjerni. Ġia dawn l-azzjonijiet infushom huma indikazzjoni ċara ta' kemm l-attur kien jirribatti kull pretensjoni lil konvenuti pretendew fuq il-ħajt, bil-konsegwenza li ċertament il-perjodju akkwisittiv kien wieħed ċertament u b'mod inekwivoku interott.

Isegwi li l-azzjoni attriċi ċertament mhijiex preskritta u l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

[12] Fol 86 et seq

Imiss għalhekk jiġu trattati t-talbiet rimanenti tal-attur.

L-ewwel żewġ talbiet tal-attur huma sabiex il-Qorti –

1. tistabilixxi, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi, l-ħxuna tal-ħajt diviżorju li jinsab fil-proprjeta' ta' l-attur u jikkonfina mal-proprjeta' posseduta mill-konvenut kif ukoll il-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju msemmi; u

2. tiddeċiedi u tiddikjara illi l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju u l-art li fuqha saret dik il-ħxuna jappartjenu fl-intier tagħhom lill-attur.

Il-Qorti tirrileva li l-attur jibbaża dawn it-talbiet tiegħu fuq il-premessa li l-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-proprjeta' tiegħu u li, anke meta dan tħaxxen (allegatament mill-awturi fit-titolu tiegħu), il-ħxuna miżjuda saret u baqgħet dejjem fuq il-proprjeta' posseduta mill-attur u mill-awturi tiegħu fit-titolu.

<u>Pero din il-premessa mkien ma ġiet pruvata in atti</u>.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għat-tagħlim stabbilit mill-Qrati nostrali fir-rigward liema tagħlim jolqot kemm il-vertenza mressqa fit-talba prinċipali ukoll il-kontro-talba.

Ingħad fid-deċizzjoni fl-ismijet **Dr Francis Camilleri vs Peter Paul Camilleri**[13] li:-

"L-Artikolu 410 tal-Kodici Civili jipprovdi: "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". Hu minnu wkoll li b'ligi min

[13] Ċit. Nru.69/2006 deċiża 12.06.2006

ghandu presunzjoni favur tieghu (f'dan il-kaz il-konvenut) m'ghandu obbligu jaghmel ebda prova. Fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civil fit-30 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet ***Marie Louise Scerri Montaldo et vs Frank Giordmaina Medici et proprio et nomine****, inghad: "isegwi li biex wiehed jinvoka l-presunzjoni "juris tantum" tal-komunjoni tal-hajt iridu jikkonkorru zewg presupposti u, cjoe, (i) li si tratta ta' hajt divizorju, u (ii) li l-hajt ghandu l-funzjoni li jiddividi bini, btiehi, gonna jew ghelieqi.". Il-Qorti regghet marret (flimkien mal-ufficjal ezekuttiv Michael Bajada) fuq is-site in kwistjoni nhar il-Gimgha 6 ta' Gunju 2008 u kkonfermat dak li kienet rat fl-access li ghamlet fl-1 ta' Gunju 2007. Il-ligi ma tghidx x'ghandhom ikunu dawn is-sinjali jew prova ghall-iskop tal-Artikolu 410 u lanqas ma tghid li s-sinjali jridu jkunu fil-hajt stess. Dan kuntrarjament ghal dak li tiddisponi l-ligi Taljana fl-Artikolu 881 li jipprovdi:-*

"Si presume che il muro divisorio tra I campi, cortile, giardini od orti appartenga al proprietario del fondo verso Kopja Informali ta' Sentenza

Pagna 15 minn 17 Qrati tal-Gustizzja

il quale esiste il piovente e in ragione del piovente medesimo.

Se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la meta' della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, si presume che questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o I vani si presentano, anche se vi sia soltanto qualcuno di tali segni.

Se uno o piu' di essi sono da una parte, e uno o piu' dalla parte opposta, il muro e' reputato comune: in ogni caso la positura del piovente prevale su tutti gli altri indizi".

Hu minnu li fil-kaz taghna l-hajt tas-sejjiegh li jaqsam iz-zewg proprjetajiet inbena fuq blat li qieghed f'livell iktar gholi mill-parti l-kbira tal-art tal-konvenut. Dan hu evidenti fuq il-post. Fl-access li kien sar fl-1 ta' Gunju 2007 gie verbalizzat: "Min-naha tal-proprjeta' tal-konvenut il-blat johrog il-barra minn taht fejn kienet dik il-parti tal-hajt tas-sejjiegh li nehha l-konvenut. Hemm dizlivell bejn il-wicc tal-art tal-proprjeta' tal-konvenut u l-imsemmi blat. Jidher li dan il-blat ma kienx okkupat mill-hajt tas-sejjiegh in kwantu din il-parti m'ghandhiex il-kulur tal-hamirja kif hemm bnadi ohra fejn kien hemm il-hajt tas-sejjiegh……Din il-parti tal-blat tidher li kienet minn dejjem esposta ghall-hajt divizorju tant li l-kulur tal-blat huwa abjad." (fol. 123). Fatti li regghu gew konfermati meta l-Magistrat sedenti mar fil-post fis-6 ta' Gunju 2008 u ha wkoll erbgha ritratti ta' dan il-blat10. Pero' dan il-wicc tal-blat qieghed fuq in-naha tal-proprjeta' tal-konvenut kif jidher fir-ritratti. Dan ifisser li l-hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghelieqi m'huwiex mibni fix-xifer tal-parti l-iktar gholja tal-art. Hu minnu li l-parti l-kbira tal-art tal-konvenut qeghda f'livell iktar baxx minn dik tal-konvenut, pero' l-art tal-konvenut tinkludi wkoll parti (ghalkemm zghira) fejn il-blat johrog minn taht il-hajt tas-sejjiegh u qieghed f'livell iktar gholi mill-kumplament tal-art proprjeta' tal-konvenut. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex f'posizzjoni li tasal ghal konkluzjoni li jezisti xi sinjal jew prova konkludenti li ghandha teghleb il-prezunzjoni stabbilita mill-

Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili. Dan iktar u iktar meta wiehed jiftakar li parti minn dan il-blat li hiereg minn taht il-hajt tas-sejjiegh qieghed fil-proprjeta' tal-konvenut il-fatt li mill-provi rrizulta li l-konvenut diga' ghamel xoghol ta' skavar fil-proprjeta' tieghu, kif ukoll meta tqies dak li jipprovdi l-Artikolu 410(2) tal-Kodici Civili:-

"Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin wahda f'invell aktar gholi minn dak ta' l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b'qies il-fond aktar baxx, tabqez il-gholi rispettivament imsemmi fl-artikolu 40811 titqies li hija ta' sid il-fond aktar gholi".

Disposizzjoni li fiha ma jinghadx li tapplika biss fejn il-hajt li jaqsam l-ghelieqi jkun inbena mill-fond l-iktar baxx."

Ukoll fis-sentenza **Carmelo u Antonia konjugi Vella vs John Vella et.**[14] insibu li :-

" 6. Skond l-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16):

"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".

Dawn huma prezunzjonijiet 'juris tantum'; dak li għandu favur tiegħu prezunzjoni stabbilita mill-liġi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt" (Artikolu 1234 tal-Kodici Civili)."

Għalhekk hu miżmum illi ħajt illi jikkondividi żewġ għelieqi hu presunt li hu kommuni jekk ma jirrizultax prova kuntrarja. [15]

---

[14] Ċitaz 111/2006: deċiża 23.11.20027 Qorti Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri.

Kif ġia espemiet il-Qorti l-veretenza mressqa mill-attur ma ġietx pruvata . A Contrario rriżulta li -

i. Il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti AIC Mario Cassar ikkonstata li l-ewwel 1.5 metri mkejla mill-livell tal-għalqa tal-attur huma ħajt komuni u l-bqija jappartjeni lill-konvenut bħala s-sid tal-għalqa ta' fuq u dan skont kif regolat bl-artikolu 408 u l-artikolu 410 (1) u (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre huwa kkonstata li l-ħxuna tal-ħajt ilha fl-istat li hi llum għal madwar sittin sena u in eskussjoni żied jgħid[16] li anke jekk kien hemm xi żieda wara, din ma kinitx rilevanti[17];

ii. Il-kuntratt tas-6 t'Ottubru 1916[18] li permezz tiegħu ġiet prorogata l-konċessjoni tal-utile dominju temporanju tal-art tal-attur għal 150 sena ulterjuri ma jagħmel ebda referenza għal dak allegat mill-attur;

iii. L-attur ma rnexxielu jipproduċi ebda dokument ieħor li jikkonferma dak minnu allegat dwar il-ħajt. Mistoqsi in kontro-eżami[19] jekk qattx għamel riċerki dwar il-ħxuna tal-ħajt in kwistjoni huwa anzi stqarr li riċerki qatt m'għamel. Mitlub juri d-dokumenti li kellu f'idejh biex juri li l-ħajt kien kollu fl-għalqa tiegħu huwa wieġeb li dokumenti ma kellux imma provi kellu. Huwa qal li jekk jinqala l-ħajt diviżorju li jiġi bejnu u bejn l-intimat jinkixef. Iżda din l-asserzjoni ma wasslet imkien. Mistoqsi wkoll jekk il-ħajt ħxienx wara l-kuntratt tal-1916

---

[15] Ara f'dan ir-rigward **Torri Gardens Ltd vs Carmen sive Charmaine Ellul et.** 407/2007 MCH
[16] Fol 67
[17] Isegwi wkoll għalhekk li l-argument tal-attur dwar il-jedd tal-ġar li jakkwista l-komunanza tal-ħxuna żejda a tenur tal-artikolu 417 tal-Kap 16 (a fol 77) ma treġix.
[18] Fol 100 et seq
[19] Fol 201 et seq

huwa ma kienx jaf iwieġeb u qal biss li zijuh kien jgħidlu li l-borġ jinsab kollu f'tagħhom;

iv. Ix-xhieda mressqa mill-attur ukoll ma kinux f'qagħda li jikkonfermaw dak asserit mill-attur. Joe Schembri, mressaq mill-attur qal biss li meta kien jiġi ħafna ilma u kien jiġi l-ġebel huma kienu jitfgħuh fuq il-borġ eżistenti[20]. B'hekk, la t-tfigħ kien isir fuq il-ħajt dan diffiċilment jitqies li kkontribwixxa għall-ħxuna tal-ħajt;

v. Conrad d'Amato, iben il-konvenut u riċerkatur u awtur tal-istorja ta' Malta, xehed b'mod mhux kontradett li minn riċerka estensiva li għamel ma sab assolutament xejn x'juri li dan il-ħajt kien jifforma parti mill-għalqa tal-attur[21]. Meta mbagħad mar personalment id-dar tal-attur (li jiġi z-ziju tal-mara tiegħu) u ssuġġerielu biex jinkariga nutar jew riċerkatur biex jagħmillu r-riċerki sabiex jiggwidawh aħjar l-attur wieġeb li ma kellux bżonn imur għand nutar imma għand avukat sabiex jiftaħ kawża għax *"kien infurmat sew mingħand zijuh[22]"*.

Per parentesi fil-kuntest ta' dawn il-provi, għandu jingħad illi dak li qal il-konvenut rikonvenzjonant fir-raba' paragrafu tal-kontro-talba tiegħu, anke jekk ġuramentat, dwar dak li ddikjara l-attur rikonvenzjonat fil-laqgħat li kellhom il-partijiet bejniethom fejn jirrigwarda dikjarazzjoniiet magħmula minn ta' l-aħħar dwar il-propjeta' tal-ħajt, ma tista' qatt tagħmel prova fir-rigward.

Għaldaqstant l-ewwel żewġ talbiet tal-attur sejrin jiġu miċħuda.

It-tielet talba tal-attur hija sabiex il-Qorti –

---

[20] Fol 162
[21] Fol 166 et seq
[22] Fol 167

"tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut ħawwel xtieli u siġar fil-proprjeta' ta' l-attur, u dan bla jedd u abbużivament".

Irriżulta mill-provi, u huwa konċess anke mill-konvenut, li snin ilu huwa kien ħawwel xi siġar. Iżda ma rriżultax li dan it-tħawwil seħħ fuq proprjeta' tal-attur, fatt li huwa anke kkonstatat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu. Dan għaliex kif ukoll ġie stabbilit il-ħajt illi huwa 'l fuq minn 1.5 metri mill-għalqa maħduma mill-attur, jirriżulta illi huwa proprjeta' tal-konvenut.

Din it-talba hija għalhekk miċħuda.

In vista ta' dak li ġie deċiż dwar it-talbiet preċedenti, anke **s-seba' talba tal-attur**, li hija konsegwenzjali għal dawk ta' qabilha, **sejra tiġi miċħuda**.

Għall-istess raġunijiet suesposti, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, safejn kompatibbli ma' dak appena deċiż, sejrin jintlaqgħu.

In fine dwar l-azzjoni prinċipali l-Qorti tinnota li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-attur argumenta li għalkemm ma kien fadal ebda lok li jiġu trattati u deċiżi r-raba', l-ħames u s-sitt talba tiegħu (peress li fil-frattemp il-bini u t-tieqa msemmija laħqu tneħħew mill-konvenut) huwa kien qiegħed jippretendi li ma jehilx spejjeż tagħhom. Il-Qorti iżda sejra tiċħad din il-pretensjoni peress li ma ġiex muri mill-provi li dawn kienu nbnew fuq proprjeta' tal-attur.

KONTRO-TALBA

In vista ta' dak dikjarat mill-Qorti fir-rigward tal-azzjoni prinċipali, u a skans ta' ripetizzjoni inutili, **l-ewwel talba tal-konvenut rikonvenjent sejra tiġi milqugħa** in kwantu għar-raġunijiet ġja mogħtija fis-suespost il-ħajt diviżorju bejn ir-raba' tal-kontendenti huwa wieħed komuni regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, senjatament l-artikolu 408 u l-artikolu 410 (1) u (2).

Isegwi li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat sejrin jiġu miċħuda.

Fit-tieni u t-tielet talba tiegħu, l-konvenut rikonvenjent jitlob lill-Qorti t*ordna* lill-attur sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġa jirripristina l-ħajt diviżorju kif kien sa ftit ilu, li hu ħatt fuq in-naħa tal-ħamrija tiegħu u fl-għoli oriġinali tiegħu skont ir-ritratti ċari li jeżistu bħala prova u li kienu ser jiġu prodotti fil-kawża. Huwa talab ukoll lil Qorti sabiex, f'każ ta' nuqqas t'adempjenza tal-attur rikonvenut, taworizzah jagħmel ix-xogħlijiet huwa a spejjeż tal-istess attur.

Dwar dawn it-talbiet il-konvenut rikonvenjent xehed hekk – *"Fix-xhieda tiegħu s-Sur Bonnici stqarr li "Jien il-ħajt dejjem nafu bil-ħxuna kif inhu llum" filwaqt li ftit wara qal li żied biċċa mill-ħajt hu, mingħajr ma ġab l-iċken prova ta' dan. Imbagħad kompla billi ammetta li din il-parti ħattha hu wara l-1996, u dan għall-fatt li kien konxju li jien għandi r-ritratti ta' kif kien il-ħajt qabel ħattu*[23]*."*

L-attur rikonvenut minn naħa tiegħu, huwa u jippreżenta ritratt immarkat Y4[24] xehed[25] li dan kien jirrappreżenta l-ħajt kif kien fl-1996 u li l-parti t'isfel tal-ħajt, fejn kien hemm il-laned fuq ir-ritratt, kien żiedha hu. In kontro-eżami[26] huwa kkonferma li l-aħħar qoxra li tidher f'dak ir-ritratt imsemmi hija dik li geddes

[23] Fol 89-90
[24] Fol 123
[25] Fol 195
[26] Fol 204

huwa. Spjega li l-ħajt jidher li mhux imqiegħed bis-sengħa u mhux biex jirfed imma biss biex jitneħħa l-ġebel min-nofs.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut rikonvenjent jargumenta li l-ħajt għandu jerġa' jiġi mibni għall-istat li kien fir-ritratt imsemmi.

Issa l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, wara li ra l-provi kollha mressqa mill-partijiet ma wasalx għal deċiżjoni konklussiva dwar dawn it-talbiet tal-konvenut rikonvenjent. Huwa kkonkluda biss u b'mod ġeneriku li *"kemm il-darba l-attur ħatt xi parti mill-ħajt tas-sejjiegħ in kwistjoni (kif jidher fil-pjanta Dok MP 1) dan għandu jirripristina l-istess ħajt għall-istat oriġinali tiegħu."*

Pero' la l-perit tekniku mill-provi quddiemu ma ndikax lil din il-Qorti direzzjoni teknika konkreta dwar dak mitlub mill-konvenut rikonvenzjonant, dawn it-talbiet tiegħu mhumhiex sejrin jintlaqgħu. Lanqas ma tista l-Qorti tistrieħ fuq xi prova konkreta dwar dan.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad it-tieni u t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Għall-istess raġuni tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-attur rikonvenzjonat u fiċ-ċirkustanzi m'hemmx lok li tevalwa l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-istess attur rikonvenzjonat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi D'Amato, tiċħad it-tielet eċċezzjoni dwar il-

preskrizzjoni u safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza, tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba', l-ħames u s-sitt talba tal-attur u tiċħad il-bqija tat-talbiet;

3. Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat u tilqa' t-tielet eċċezzjoni filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

4. Tilqa' l-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenjenti u tiċħad il-bqija tat-talbiet tagħhom;

5. L-ispejjeż jinqasmu hekk:

- dawk konnessi mal-azzjoni prinċipali għandhom ikunu a karigu tal-attur għajr għal dawk marbuta mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti

- dawk konnessi mal-kontro-talba għandhom jinqasmu hekk: 2/3 il-konvenuti rikonvenjenti u 1/3 l-attur rikonvenzjonat.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reġ.