QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 19

Rikors Numru 1012/2015/1 JVC

Francis Fenech
v.
Marco Briffa

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ġunju 2020 li, wara li l-partijiet ftehmu dwar il-meritu tal-kawża iżda mhux dwar l-ispejjeż, ikkundannatu jħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, fosthom dawk tal-perit tekniku maħtur mill-qorti.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »… … … l-attur Francis Fenech hu l-proprjetarju tal-fond … … …San Pawl il-Baħar filwaqt li l-konvenut Marco Briffa hu l-proprjetarju tal-fond adjaċenti għal dak tal-attur … … … L-attur jgħid li bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet hemm ħajt diviżorju in parti tal-*bricks* u in parti tal-ħxuna approssimativament tal-kejl ta' ċirka sittin ċentimetri (60cm). Il-konvenut ingħata permess

ta' żvilupp u, konsegwenza għal xogħlijiet ta' żvilupp ġdid fil-proprjetà tiegħu, parti mill-istess ħajt kif ukoll parti mill-ħxuna tal-ħajt bdew jiġu demoliti. L-attur isostni li b'dawn ix-xogħlijiet l-proprjetà tiegħu kienet qiegħda tiġi pperikolata u malgrad li l-attur qal b'kollox lill-konvenut dan b'mod qarrieqi neħħa partijiet mill-ħajt diviżorju. L-attur jgħid li malgrad li ttenta jasal bonarjament billi anke offra li l-ħajt kollu jitneħħa u jinbidel mill-konvenut a spejjeż tiegħu, dan ma riedx jintrabat b'perijodu kemm ser idum sabiex iwettaq ix-xogħlijiet neċessarji u lanqas ried jintrabat li tiġi imposta fuqhu penali fl-eventwalità li x-xogħlijiet ma jsirux fi żmien maqbul bejn il-partijiet … … …«

3. L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

»1. tuddikjara illi l-intimat illegalment neħħa u intervjena permezz ta' xogħlijiet ta' twaqqigħ fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti, u dan jekk jinħtieġ bl-għajnuna ta' periti nominandi, u dan peress li l-istess xogħlijiet imorru anke kontra l-provvedimenti tal-artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»2. tiddikjara u tiddeċiedi illi kwalsiasi żvilupp jew twaqqigħ jew modifika tal-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tar-rikorrent huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji u ta' pussess tar-rikorrent u dan ukoll għaliex tali żvilupp imur kontra l-limiti tal-buon viċinat;

»3. tordna illi l-intimat għandu fi żmien mogħti lilu minn dina l-onorabbli qorti jirripristina il-ħajt illegalment imwaqqa' minnu, u dan taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi, *oltre* kull provvediment ieħor li jista' jingħata, inkluż li, fl-inadempjenza tal-intimat, tali xogħolijiet isiru mir-rikorrenti a spejjeż ta' l-intimati;

»4. konsegwentement twaqqaf lill-intimat milli jagħem xogħlijiet ta' demolizzjoni fil-ħajt diviżorju, u b'hekk jiġi inibit b'mod permanenti milli jagħmel tali xogħlijiet ta' demolizzjoni;

»5. alternativament tordna illi jsiru dawk ix-xogħlijiet neċessarji u dan taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi, u tenut kont ta' dan tiddikjara illi l-intimat ikkaġuna danni versu r-rikorrent minħabba x-xogħlijiet li huwa diġà għamel u minħabba dawk ix-xogħolijiet li huwa jista' jiġi ordnat illi jagħmel minn dina l-onorabbli qorti;

»6. konsegwentement tikkundanna lill-intimat li jħallas tali danni hekk likwidati.

»Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.«

4. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Fl-ewwel lok l-esponenti jiċħad illi neħħa parti mill-ħajt tal-appoġġ jew immodifika xi parti mill-istess, u dan b'konjizzjoni tal-mandat maħruġ minn din l-onorabbli qorti tas-6 t'Ottubru 2015 (rikors nru 1446/15).

»2. Fit-tieni lok l-esponenti għandu assigurazzjoni sabiex tipprovdi garanzija għal xi pretensjonijiet li r-rikorrenti jiddikjara li għandu.«

5. B'rikonvenzjoni l-konvenut talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi konsegwenza tat-talba da parte tar-rikonvenzjonat sabiex ir-rikonvenzjonant jitwaqqaf milli jagħmel xi xogħol fuq il-ħajt diviżorju, ir-rikonvenzjonant sofra u qed isofri u ser jibqa' jsofri dannu, liema danni huma inġenti *stante* illi ma jistax ikompli bix-xogħol fuq il-proġett u jissodisfa l-obbligazzjonijiet minnu inkorsi fost ħwejjeġ oħra;
>
> »2. tillikwida d-danni kollha soferti mir-rikonvenzjonant konsegwenza tal-istess talba tar-rikonvenzjonat sabiex l-esponenti jinżamm milli jkompli bl-esegwixxi xi xogħol fuq il-ħajt diviżorju b'konsegwenza li huwa ma jistax ikompli x-xogħol fuq il-kumplament tal-proġett u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi jekk ikun il-każ;
>
> »3. tikkundanna lir-rikonvenzjonat iħallas id-danni kollha hekk likwidati.«

6. L-attur ressaq dawn l-eċċezzjonijiet għall-kontro-talbiet tal-konvenut:

> »1. … … …
>
> »2. Ir-rikonvenzjonat qiegħed biss jipproteġi d-drittijiet reali u personali tiegħu, u ċertament illi l-ebda persuna m'għandha tkun esposta għal talbiet bħal dawk tar-rikonvenzjonant meta tali persuna kull ma tkun qed tagħmel hija li tieħu azzjoni leġittima sabiex tipproteġi d-drittijiet tagħha, u dan peress li azzjoni leġittima qatt ma tista twassal sabiex persuna tiġi ikkundannata li tħallas danni lil xi ħadd.
>
> »3. Kemm fir-rikors promotur kif ukoll fl-iskambju kontinwu li kien hemm, kemm per iskritt kif ukoll *tramite* kommunikazzjonijiet bejn il-legali tal-partijiet, ir-rikonvenzjonat dejjem kien ċar illi kien saħansitra dispost li jitwaqqa' l-ħajt diviżorju kollu, b'dan illi l-proprjetà tar-rikonvenzjonat tiġi esposta u mingħajr ħajt, basta li r-rikonvenzjonant jintrabat b'terminu ta' żmien raġonevoli li fih tali xogħlijiet għandhom isiru, u b'hekk il-proprjetà tar-rikonvenzjonat terġa tiġi ri-integrata u utilizzabbli, xi ħaġa li r-rikonvenzjonant irrifjuta ukoll.
>
> »4. Ir-rikonvenzjonant m'għandu l-ebda dritt diviż fuq il-proprjetà tal-ħajt diviżorju, *oltre* l-fatt illi, anke skont il-metodoloġija sottomessa minnu, ix-xogħlijiet fil-ħajt jmorru *oltre* l-ħxuna ta' nofs il-wisgħa tal-istess ħajt.
>
> »5. … … ….

7. Fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2016 quddiem l-ewwel qorti d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw hekk:

> »Id-difensuri tal-partijiet informaw lill-qorti li waslu fi ftehim fuq il-mertu iżda mhux fuq il-kap tal-ispejjeż, u talbu differiment sabiex jittrattaw ftehim fuq dan il-kap.
>
> »Id-difensuri tal-partijiet jaqblu li qed jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, fis-sens li l-attur jiżbarazza dik il-parti fejn qed isiru x-xogħlijiet sa nhar il-Ħadd 17 ta' Jannar 2016, u, jekk dan isir qabel, jinforma lill-konvenut, b'dan illi l-konvenut immedjatament jibda bix-xogħlijiet u jintrabat li jlesti l-istess xogħlijiet *entro* sebat ijiem minn meta jinbdew l-istess xogħlijiet. Il-ħajt

> għandu jkun dobblu u għandu jibqa' tiela' sal-għoli fejn kien qabel, skont ir-ritratt, u jittella u jiġi *finished* a spejjeż tal-konvenut.«

8. Fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2016, billi l-partijiet ma qablux bejniethom dwar jekk ix-xogħlijiet li kellhom isiru tlestewx jew le, l-ewwel qorti ħatret perit arkitett sabiex imur fuq il-post u jirrelata dwar jekk sarux ix-xogħlijiet.

9. Wara diversi differimenti sabiex tingħata informazzjoni dwar jekk sarux ix-xogħlijiet, li iżda baqgħet ma ngħatatx, l-ewwel qorti fid-19 ta' Jannar 2019 iddifferiet il-kawża *sine die*.

10. B'rikors tat-2 ta' Lulju 2019 l-attur talab li l-kawża terġa' titqiegħed fuq il-lista sabiex tingħata deċiżjoni dwar l-ispejjeż. Il-kawża ġiet ri-appuntata għad-29 ta' Ottubru 2019 u fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2019 il-konvenut ukoll iddikjara li l-pendenza li baqa' bejn il-partijiet hija dwar l-ispejjeż.

11. L-ewwel qorti mbagħad iddeċidiet hekk:

> »… … … filwaqt li tiddikjara l-mertu tal-kawża eżawrit, tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż billi tordna li dawn għandhom ikunu kollha a karigu u sopportati mill-konvenut inkluż l-ispejjeż kollha tal-kontro-talba u tal-perit tekniku nominat mill-Qorti.»

12. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »L-attur isostni li żamm ferm il-kap tal-ispejjeż *stante* li jinsisti li huwa ma kellux għalfejn jidħol fi proċeduri u spejjeż ġudizzjarji li kieku ntlaħaq ftehim bonarju qabel l-intervent ġudizzjarju. Isostni wkoll li l-intimat kien ġà beda jħott partijiet mill-ħajt diviżorju fejn huwa l-aktar wiesa' u wera l-intenzjoni tiegħu li b'mod qarrieqi jibqa' għaddej bix-xogħlijiet ta' twaqqigħ u kien għalhekk li l-attur kellu jintavola mandat ta' inibizzjoni. Jgħid li l-perit … imqabbad minnu kien irrediġa rapport li ġie ribattut mill-intimat; madana-kollu l-konklużjonijiet tal-perit … nominat mill-qorti kienu jaqblu ma' dawk tal-perit tiegħu.
>
> »Min-naħa tiegħu l-konvenut ukoll żamm ferm il-kap tal-ispejjeż u dan a bażi li l-qorti kif diversament preseduta kienet żbaljata meta fil-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1446/2015 ddeċidiet li a bazi tal-artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili l-konvenut kellu bżonn il-kunsens tal-attur sabiex jagħmel

xogħlijiet fuq il-ħajt diviżorju. Il-konvenut isostni li dan il-ħsieb baqa' jissottolinea u jirregola l-proċediment fl-atti tal-kawża li llum jinsabu quddiem din il-qorti. Isostni li filwaqt li l-artikoli 407 sa 418 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet ta' komproprjetarji, l-artikoli 419 sa 428 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet bejn ġirien. Jgħid li għalhekk l-applikazzjoni tal-artikolu 419 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien wiehed żbaljat b'dan li l-proċeduri odjerni ġew intavolati inutilment u kienu prematuri.

»Mill-atti jirriżulta lil din il-qorti li l-attur fis-26 ta' Awwissu 2015 permezz ta' ittra mibgħuta mill-avukat … kien ġà interpella lill-konvenut Marco Briffa sabiex jieqaf immedjatament mix-xogħlijiet fuq il-ħajt diviżorju. Fl-ittra l-attur jisħaq li huwa kien ġà interpellah diversi drabi sabiex ma jwaqqax jew jibdel il-ħajt diviżorju; madanakollu jikteb li l-intimat baqa' għaddej bix-xogħlijiet. Jirriżulta li kopja ta' din l-ittra ntbgħatet ukoll lill-perit …

»Jirrizulta wkoll mill-atti li fil-31 ta' Awwissu 2015 (*cioè* wara l-ittra msemmija) il-perit tal-konvenut … irrediġa *method statement for dismantling party wall* li kien jelenka dettaljatament il-metodu li għandu jintuża sabiex jiġi rimoss parti mill-ħajt diviżorju.

»Il-perit … inkarigat mill-attur Francis Fenech ukoll irrediġa rapport datat 11 ta' Settembru 2015 li fih ikkonkluda illi:

> »"Following submittal of the method statement for dismantling of the said party wall, given the existing condition of the party wall from *Fraloù* side and considering that both leaves are currently bonded together for stability, in my opinion Mr Fenech's property would be at risk during such civil works, even though the latter method statement proved to be successful on another site."

»Flimkien ma' dan ir-rapport ġew esebiti sett ta' erba' ritratti li juru l-istat tal-ħajt diviżorju wara li kienu ġà bdew isiru xogħlijiet fuq l-istess ħajt mill-konvenut Marco Briffa.

»F'dan l-istadju l-qorti tagħmel referenza għall-artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili b'mod speċjali għas-sub-artikoli (*a*) u (*b*) li jaqraw kif isegwi:

> »"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –
>
> »"(*a*) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġâr l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;
>
> »"(*b*) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġâr l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġâr l-ieħor;"

»Minn qari ta' dawn is-sub-artikoli jinsorġi li ħadd mill-ġirien ma jista' jagħmel ħofor fil-ħajt diviżorju komuni jew iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt diviżorju komuni mingħajr il-kunsens tal-ġâr l-ieħor.

»Il-konvenut Marco Briffa fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jargumenta li l-artikoli 407 sa 418 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet ta' komproprjetarji, filwaqt li l-artikoli 419 sa 428 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet bejn ġirien. It-taqsima li tinkorpora l-artikoli kkwotati mill-konvenut hija *'§ II. Fuq il-Ħitan u Fossijiet li Jifirdu Fond minn Ieħor ta' ma' Ġenbu'*. Minn qari ta' dan it-titolu jidher ċar li l-liġi ma tagħmel l-ebda distinzjoni hekk kif indikata mill-konvenut. Dan premess, fil-każ preżenti l-qorti għandha sitwazzjoni

fejn l-attur u l-konvenut huma proprjetarji ta' fondi ġirien u komproprjetarji tal-ħajt diviżorju b'dan li aktar u aktar huwa validu l-argument li l-artikoli kollha japplikaw għal każ odjern filwaqt li l-argument legali mqajjem mill-konvenut ma għandu l-ebda bażi legali.

»Minn dak suespost jirriżulta lill-qorti li l-konvenut kien ġà beda bix-xogħlijiet ta' żmantellar tal-ħajt diviżorju evidentement kontra l-volontà tal-attur tant li sabiex l-attur waqqfu milli jkompli jagħmel ix-xogħolijiet huwa kellu jintavola mandat ta' inibizzjoni bir-referenza 1446/2015 fejn dan twaqqaf permezz ta' digriet … datat 6 ta' Ottubru, 2015. In segwitu għall-mandat ta' inibizzjoni (kawtelatorju) kellha tiġi intavolata l-kawża odjerna hekk kif titlob il-liġi fit-terminu ta' għoxrin jum. Din il-qorti tinnota wkoll li fil-premessi tiegħu l-attur kien ressaq proposti għall-ftehim bonarju lill-konvenut qabel ma ġiet intavolata l-kawża; madanakollu l-konvenut ma riedx jintrabat bi żminijiet sa meta jitlestew ix-xogħlijiet fuq il-ħajt diviżorju. Dan ġie wkoll ikkonfermat bil-ġurament tiegħu fid-deposizzjoni mogħtija bil-proċedura tal-*affidavit*, liema verżjoni bl-ebda mod ma ġiet kontradetta. Mill-banda l-oħra l-konvenut Marco Briffa fl-ebda mument ma caħad li x-xogħlijiet inbdew qabel l-intavolar tal-mandat ta' inibizzjoni; caħad biss li x-xogħlijiet ma tkomplewx meta ġie a konjizzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni.

»Din il-qorti tqis li fid-dawl ta' dak kollu suespost l-attur tpoġġa f'sitwazzjoni mill-konvenut li ma kellux għażla oħra għajr li jintavola l-kawża odjerna. Fis-26 ta' Awwissu 2015 l-attur kien ġà interpella lill-konvenut sabiex ma jagħmilx xogħlijiet fil-ħajt diviżorju u mir-ritratti annessi mar-rapport redatt mill-poerit … datat 11 ta' Settembru 2015 jirriżulta li malgrad li l-attur kien interpella lill-konvenut sabiex ma jagħmilx xogħlijiet fil-ħajt diviżorju dan xorta sar. Għalhekk din il-qorti ma tarax li l-attur għandu jbati l-ispejjeż meta huwa kull ma kien qiegħed jagħmel huwa li jipproteġi d-drittijiet fuq il-proprjetà tiegħu.

»Min-naħa l-oħra l-konvenut intavola kontro-talba għad-danni sofferti allegatament konsegwentement għall-aġir tal-attur. Il-qorti rat fl-atti li, anki fil-mument li l-partijiet ftiehmu dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru, il-konvenut li suppost kellu sebat ijiem sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha miftiehma dam xhur jekk mhux snin sabiex ilesti l-istess xogħlijiet tant li l-qorti kellha saħansitra tinnomina perit tagħha sabiex jivverifika jekk ix-xogħlijiet sarux jew le. F'dawn iċ-ċirkostanzi b'żieda mal-fatt li l-attur ma kellux triq oħra għajr li jipproċedi bil-kawża odjerna u l-fatt li l-attur prova jiftiehem qabel ma ġiet intavolata l-kawża, il-qorti tqis li d-dewmien sabiex il-konvenut ikun jista' jkompli bil-proġett seħħ konsegwenza tal-aġir tal-konvenut li naqas milli jasal għal ftehim mal-attur u wkoll minħabba dewmien esaġerat da parti tal-istess konvenut sabiex jagħmel ix-xogħlijiet u għalhekk żgur li t-talba tal-konvenut sabiex l-attur jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kontro-talba mhiex ġustifikata.«

13. Il-konvenut appella b'rikors tal-24 ta' Ġunju 2020 li l-attur wieġeb għalih fit-13 ta' Lulju 2020.

14. L-aggravji tal-appell huma essenzjalment dawn:

    i. ma kienx meħtieġ li jinkiseb il-kunsens tal-attur qabel ma jsiru xogħlijiet fuq il-ħajt diviżorju billi l-ħajt huwa komuni "fi kwota ta' nofs bin-nofs u *cioè* tletin ċentimetru kull wieħed" u għalhekk huwa kellu kull dritt jagħmel ix-xogħlijiet fuq in-nofs tiegħu;

    ii. l-ewwel qorti naqset milli tagħraf bejn l-artt. 407 sa 418 tal-Kodiċi Ċivili, li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn komproprjetarji, u l-artt. 419 sa 428, li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn ġirien; u

    iii. ukoll jekk il-każ jintlaqat bl-art. 419, ix-xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett, kif irid l-art. 419(*b*).

15. Il-konvenut kompla jfisser l-aggravji hekk:

> »1. Fil-każ in eżami ma kienx il-każ li l-appellant jitlob permess mingħand l-appellat sabiex jesegwixxi x-xogħolijiet li kien awtorizzat jagħmel.
>
> »… … …
>
> »Jirriżulta mill-atti tal-proċess li l-ħajt diviżorju mertu ta' dawn il-proċeduri, kien wieħed ta' ħxuna konsiderevoli – *circa* sittin ċentimetru.
>
> »Indubjament kellu, qabel xejn, jiġi stabilit lil minn jappartjeni dan il-ħajt u *cioè* jekk hux kollu tal-appellant, jekk hux kollu tal-appellat jew addirittura jekk hux nofs bin-nofs.
>
> »Mill-premessi tar-rikors promotur tal-appellat, minn imkien ma tirriżulta xi allegazzjoni da parti tiegħu li dan il-ħajt jappartjeni lilu fl-interità tiegħu. L-anqas mir-rapporti l-oħra esebiti.
>
> »Għalhekk isegwi li dan il-ħajt jappartjeni lil kontendenti f'dawn il-proċeduri fi kwota ta' nofs bin-nofs u *cioè* tletin ċentimetru kull wieħed.
>
> »Ħarsa lejn il-provediment tal-liġi kwotat mil-ewwel onorabbli qorti fid-deċiżjoni tagħha taqra:
>
> »L-art. 419 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola illi:
>
> > »"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –
> >
> > »"(*a*) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġâr l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;
> >
> > »"(*b*) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġâr l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġâr l-ieħor."

»… … … bla preġudizzju għal dak li ser jiġi sottomess fir-raba' aggravju, u purament in konsiderazzjoni għan-nuqqas ta' qbil mad-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti, anke li għal mertu tal-argument, hija applikabbli din il-klawsola tal-liġi, hemm żewġ osservazzjonijiet li, fl-opinjoni umli tal-esponenti, jimmilitaw kontra d-deċiżjoni milħuqa:

»a. L-ewwel onorabbli qorti jidher li applikat interpretazzjoni riġida ta' dan l-artikolu meta ġiet sabiex tara min għandu jbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u jidher li interpretat dan l-artikolu bħala wieħed fis-sens li l-appellant ma seta' qatt jieħu nofs il-ħajt mingħajr il-kunsens tal-proprjetarju, *ossia* il-ġâr, ta' maġenbu.

»Jiġi sottomess bir-rispett li din hija interpretazzjoni riġida li jidher li kien hemm departenza minnha f'dawn l-aħħar snin.

»Fil-kawża fl-ismijiet Emanuel Vella *v.* John Galea u George Callus jew min minnhom" tad-9 ta' Ottubru 2003 il-qorti qalet illi:

> »"… … … kull ġar jista' jakkwista l-komunanza ta' ħajt diviżorju billi jappoġġa miegħu. L-akkwist ta' komproprjetà ta' ħajt diviżorju jista' jsir għall-kwalunkwe skop …"

»Fil-każ in eżami l-kontendenti huma diġà ko-proprjetarji fi kwoti indentifikabbli tal-ħajt li jifridhom u għalhekk is-sitwazzjoni in eżami quddiem l-ewwel onorabbli qorti, ma kinetx dik ta' ġâr imma ta' kom-proprjetarju u l-prassi u prinċipju dejjem kien illi komproprjetarju għandu l-istess drittijiet bħal ko-proprjetarju l-ieħor fl-użu tal-ħaġa.

»Għalhekk l-applikazzjoni tal-art. 419 tal-Kap. 16 kienet waħda erronea.

»b. … … … in linea mal-art. 419 (*b*), għad li ma ntalabx il-kunsens tas-sid tal-proprjetà l-oħra li tmiss miegħu, huwa għamel dak ix-xogħol ta' żmantellar ta' nofs il-ħajt komuni skont kif kien ġie dirett mill-perit … u dan in linea ma dak li jistipola l-istess art. 419(*b*).

»… … … mingħajr preġudizzju għall-aggravju numru 4, anke li għal mertu tal-argument wieħed jasal għal konklużjoni illi huwa applikabbli l-artikolu 419 tal-Kap. 16, meħudin dawn iż-żewġ osservazzjonijiet flimkien l-esponenti appellant ma jistax jifhem kif l-ewwel onorabbli qorti waslet li huwa għandu jbati l-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri meta, fid-dawl ta' ġurisprudenza riċenti u li segwa dak rikjest mil-liġi f'każ li sid ta' fond adjaċenti jirrifjuta li jagħti l-kunsens tiegħu, u *cioè* billi ħejja *method statement report*, dan ma kellux ikun il-każ. *Se mai*, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kellhom jinqasmu jew xorta oħra.

»2. Fil-każ in eżami, *stante* l-ħxuna tal-ħajt, il-prassi dejjem kienet li kull sid huwa intitolat għal nofs il-ħajt.

»Mill-proċess ma jirriżultax li l-appellant ivvanta l-pretensjoni li huwa s-sid tal-ħajt in kwistjoni u għalhekk il-ħajt huwa wieħed komuni u faċilment diviżibbli.

»Għalhekk, meta l-appellant esegwixxa xogħlijiet sabiex jieħu nofs il-ħajt, u *cioè* tletin ċentimetru, ix-xogħlijiet kollha li hu esegwixxa, esegwihom fuq art u ħajt proprjetà tiegħu.

»Il-presunzjoni hija wkoll illi anke meta nbena dan il-ħajt, inbena fuq art nofs bin-nofs, art li l-ħajt kellu jkun wieħed singlu ħxuna ta' disa' pulzieri, hemm wieħed jifhem li dan huwa impossibbli tieħu n-nofs tiegħek għax żgur ser tiġi kawżata ħsara.

»Però f'dan il-każ, in-nofs proprjetà tal-appellat bl-ebda mod ma ġie mittiefes u baqa' *tale quale*. Kull ma ħa bħala proprjetà u żmantella kien biss dak li legalment huwa tiegħu bħala ko-proprjetarju u għal liema raġuni l-appellant ma kellux ibati spejjeż għal proċeduri li saru b'mod intempestiv.

»3. Li kieku l-leġislatur kellu f'moħħu li wieħed, f'każijiet simili, u aktar u aktar fil-każ ta' ko-proprjetarji, seta jieħu n-nofs tiegħu biss jekk jaċċetta s-sid l-ieħor, allura l-liġi, li ma hux il-każ, kienet tkun qiegħda toħloq sitwazzjoni ferm inġusta fil-konfront ta' min ikun ser jiżviluppa l-ewwel u għalhekk l-appellant isostni li l-art. 419 tal-Kap. 16 ma hux applikabbli f'dan il-każ.

»Żgur li l-liġi u *cioè* l-art. 419 tal-Kap. 16 ma jistax jiġi interpretat bħala applikabbli fil-konfront ta' koproprjetarji u aktar u aktar b'mod tant strett li l-appellant, peress li kien ser jagħmel żvilupp qabel l-appellat, ried ta' bilfors jottjeni l-kunsens tal-appellat sabiex huwa jkun jista' jieħu l-parti tiegħu.

»Li kellha tkun din l-interpretazzjoni daqstant stretta li hija applikabbli, allura l-liġi tkun waħda ferm inġusta fil-konfront ta' appellant *stante* li f'tali sitwazzjoni, bħal ma hu l-każ odjern, l-appellat jibqa jirrifjuta milli jagħti l-kunsens tiegħu bil-konsegwenza li l-appellant jispiċċa jgħamel l-iżvilupp mingħajr nofs il-ħajt proprjetà tiegħu u, fl-aħħar tal-ġurnata, inġustament, ikun ibbenifika l-appellat.

»Huwa proprju għalhekk li ma hux applikabbli dan l-artikolu peress illi hawn *si tratta* l-każ bejn żewġ koproprjetarji ta' oġġett delineat u diviżibbli u, anke jekk għall-mertu tal-argument, erronjament l-ewwel onorabbli qorti ħasset li kellha tapplika l-art. 419 ta' Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-każ odjern, wieħed kien jistenna li l-ewwel onorabbli qorti żżomm quddiem għajnejha (a) l-wisgħa tal-ħajt li kien wieħed fejn faċilment il-parti setgħet tieħu l-parti tagħha mingħajr ma tmiss il-parti tan-naħa l-oħra u (b) dak li jistipola l-art. 419(*b*) meta hija ġiet sabiex tiddeċiedi dwar il-kap ta' l-ispejjeż.

»*In vista* ta' hekk, il-qorti kienet tkun aktar ġusta u ekwa billi *se mai* l-ispejjeż ma jiġux sopportati minn parti waħda ġaladarba l-appellat jissodisfa ż-żewġ requesiti.

»4. … … … l-ewwel onorabbli qorti m'għamlitx distinzjoni bejn il-komportament tal-individwi li jiregolaw l-artikoli 407 sa 418 u 419 sa 428 ta' Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»L-artikolu 407 sa 418 ta' Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw il-komportament u drittijiet ta' ko-proprjetarji filwaqt li l-artikolu 419 sa 428 ta' Kap. 16 jirregolaw il-komportament u drittijiet bejn ġirien.

»Fil-każ in eżami huma applikabbli l-artikolu 407 sa 418 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi l-appellant u l-appellat huma komproprjetarji tal-ħajt in kwistjoni, kif għadu, kellu jitlob xi kunsens jew permess mingħand il-ġâr tiegħu sabiex jibda bl-esekuzjoni tax-xogħlijiet fuq il-ħajt komuni ta' bejniethom. Dan il-ħajt ma hux sempliċement komuni iżda t-tnejn li huma huma proprjetarji fi kwoti determinabbli u ndaqs bejniethom.

»Għalhekk dawn il-proċeduri ġew intavolati inutilment u aktar prematuri *stante* illi dak li l-liġi tobbliga lil esponenti li jesegwixxi f'każijiet simili kien aktar milli ovvju li kien ser jesegwih kif fil-fatt għamel.

»In sostenn ta' dan ir-raġonament issir referenza għal kawża fl-ismijiet <u>Francis u Carmen konjuġi Grech *v.* Carmelo u Dorianne konjuġi Sammut u Charles Pace</u> deċiża nhar is-7 ta' Ottubru 2005.

> »Għalhekk l-esponenti umilment jissottometti illi huwa ma għandhux jiġi soġġettat sabiex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji konnessi ma' dawn il-proċeduri.«

16. Fil-fehma tal-qorti l-appell huwa wieħed fieragħ, u ebda wieħed mill-aggravji ma jistħoqqlu li jintlaqa'.

17. L-art. 407 sa 433 tal-Kodiċi Ċivili – u għalhekk ukoll l-art. 419 sa 428 – kollha jaqgħu taħt l-istess Sub-sub-titolu tal-Kodiċi Ċivili *viz. § II. Fuq il-Ħitan u Fossijiet li Jifirdu Fond minn ieħor ta' ma' ġenbu.* Dawn l-artikoli jirregolaw il-ħitan li jifirdu fond minn ieħor irrispettivament minn jekk humiex komuni jew le. L-argument tal-konvenut illi huwa ma huwiex biss ġâr iżda wkoll komproprjetarju tal-ħajt huwa għalhekk irrelevanti.

18. F'kull każ, l-istess art. 419 – illi l-konvenut igħid illi jirregola r-relazzjoni bejn ġirien u mhux bejn komproprjetarji – igħid x'ma jistax jagħmel ġâr fil-"ħajt komuni", u għalhekk indubbjament jolqot il-ħajt tal-partijiet.

19. L-argument l-ieħor tal-konvenut illi "dan il-ħajt jappartjeni lil kontendenti f'dawn il-proċeduri fi kwota ta' nofs bin-nofs u *cioè* tletin ċentimetru kull wieħed" huwa manifestament ħażin għax il-komunjoni hija ndiviża u mhux kif igħid il-konvenut.

20. Lanqas ma hu tajjeb l-argument tal-konvenut taħt l-art. 419(*b*) tal-Kodiċi Ċivili illi huwa mexa taħt id-direzzjoni ta' perit. Bla ma nqisu l-fatt illi l-perit imqabbad mill-attur ma qabilx ma' dak propost mill-perit imqabbad mill-konvenut – u anzi qal li l-metodu propost joħloq perikolu għall-proprjetà tal-attur – u għalhekk ma kien hemm ebda fehma ta' perit indipendenti u imparzjali, l-art. 419(*b*) jolqot il-każ fejn wieħed mill-ġirien "iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni … xi biċċa xogħol ġdida". Fil-każ tallum dak li ried

u beda jagħmel il-konvenut ma kienx li jwaħħal jew ipoġġi xi biċċa xogħol ġdida iżda li jwaqqa' parti mill-ħajt li jifred il-proprjetà tiegħu minn dik tal-attur, li ma hijiex is-sitwazzjoni li jaħseb għaliha l-art. 419(*b*).

21. Kulma jiswa l-argument tal-konvenut illi "għad li ma ntalabx il-kunsens tas-sid tal-proprjetà l-oħra li tmiss miegħu, huwa għamel dak ix-xogħol ta' żmantellar ta' nofs il-ħajt komuni skont kif kien ġie dirett mill-perit" huwa biss biex jikkonferma illi tassew ma ntalabx u ma nkisibx il-kunsens tal-attur.

22. Jirriżulta ampjament mill-atti illi l-attur ma fetaħx f'dawn il-proċeduri intempestivament. Minkejja li l-attur wera l-oppożizzjoni tiegħu, u anke ressaq proposti ta' kif setgħet tinstab soluzzjoni mingħajr il-ħtieġa li l-partijiet jidħlu l-qorti, il-konvenut baqa' għaddej bix-xogħlijiet ta' twaqqigħ.

23. Fl-*affidavit* tiegħu l-attur jgħid hekk:

> »Jiena oġġezzjonajt illi l-ħajt diviżorju jitneħħa jew li b'xi mod titneħħa parti mill-ħxuna tiegħu, u dan peress illi jiena kelli rapport tekniku illi juri li bix-xogħolijiet li kien qed jipproponi l-intimat, kien ser isir xogħol illi jista jikkawża danni għall-proprjetà tiegħi kif ukoll illi bil-metodu li kien ser juża l-intimat kien ifisser illi meta niġi sabiex nagħmel xogħlijiet jiena fil-ħajt diviżorju (bħal ma kien qed jippretendi l-intimat) jien kien ser ikolli nkisser konkos u xogħol ieħor ta' infurzar li kien qed jipproponi li jagħmel l-intimat fil-ħajt.
>
> Jiena tkellimt bosta drabi mal-intimat u spjegatlu ir-riservi tiegħi kif ukoll illi, jekk qegħdin nitkellmu fuq ħajt komuni, dan kien jirreferi għall-ħajt kollu u mhux parti jew nofsu.
>
> »Minkejja illi l-intimat ġie infurmat b'dan kollu, huwa diġà, kontra il-volontà tiegħi u b'mod qarrieqi, neħħa parti mill-ħajt tal-appoġġ fl-intier tiegħu u beda anke jħott parti mill-ħajt ta' l-appoġġ fejn huwa iżjed wiesa'. Huwa wera l-intenzjoni illi huwa ser ikomplu għaddej bix-xogħlijiet tiegħu billi jkompli jħott parti mill-istess ħajt tal-appoġġ u anke billi fost l-oħrajn jagħmel xogħolijiet illi jfissru illi. meta u jekk jiena niġi fis-sitwazzjoni li nkompli nħott l-istess ħajt, jiena ser insib problemi strutturali serji sabiex nagħmel dan.
>
> »Kien hemm bosta drabi fejn, minkejja li nkunu tkellimmna, u kien hemm ftehim illi l-ħajt il-wiesa' jibqa' kollu kif inhu sa għaxar filati mill-livell tas-saqaf tal-*garage* tiegħi u jitneħħew il-*bricks* li kien hemm u xi tliet filati mill-

ħajt l-antik, jiena kont immur fil-proprjetà tiegħi u nsib il-ħaddiema li jkunu diġà ħattew il-ħajt kollu u mhux kif ftehemna. Konna erġajna tkellimmna u lħaqna ftehim ieħor iżda nerġa' mmur fil-post tiegħi u nsib li l-ħajt kompla jitneħħa.

»… … …

»Sabiex nipproteġi l-interessi tiegħi tlabt u ottjenejt mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat fejn dan twaqqaf permezz ta' ordni ta' dina l-onorabbli qorti tas-6 ta' Ottubru 2015 (rikors numru 1446/2015) milli jkompli bix-xogħlijiet fuq l-istess ħajt diviżorju.

»Jiena saħansitra offrejt illi noħroġ minn ġewwa l-fond tiegħi u l-ħajt kollu jitneħħa u jinbidel mill-intimat a spejjeż esklussivi tal-intimat. Għall-ewwel kont tlabt pagament ta' flus li jkopri il-perjodu kemm jiena kont ser inkun ma nistax nuża il-proprjetà tiegħi, iżda l-intimat irrifjuta dan. Wara offrejt li nħallih jagħmel ix-xogħlijiet mingħajr kumpens, iżda l-intimat ma riedx jintrabat fuq perjodu kemm huwa kien ser idum sabiex jagħmel tali xogħlijiet u b'dan kemm ser indum ma nistax nuża il-proprjetà tiegħi, u lanqas ma ried jaċċetta l-imposizzjoni ta' multa kemm il-darba ix-xogħolijiet idumu iżjed minn dak miftiehem.«

24. L-attur għamel dak kollu li raġonevolment seta' sabiex jintlaħaq ftehim qabel ma mexxa bil-qorti kontra l-konvenut iżda ma sab l-ebda ko-operazzjoni mingħandu u lanqas *buona fede*. Hu għalhekk ma kellu l-ebda għażla oħra għajr li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni u jiftaħ il-kawża tallum.

25. Fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2016 quddiem l-ewwel qorti l-partijiet qablu li "qed jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, fis-sens li l-attur jiżbarazza dik il-parti fejn qed isiru x-xogħlijiet sa nhar il-Ħadd 17 ta' Jannar 2016, u, jekk dan isir qabel, jinforma lill-konvenut, b'dan illi l-konvenut immedjatament jibda bix-xogħlijiet u jintrabat li jlesti l-istess xogħlijiet *entro* sebat ijiem minn meta jinbdew l-istess xogħlijiet. Il-ħajt għandu jkun dobblu u għandu jibqa' tiela' sal-għoli fejn kien qabel, skont ir-ritratt, u jittella' u jiġi *finished* a spejjeż tal-konvenut".

26. Il-konvenut għalhekk effettivament qagħad għal dak li kien ippropona l-attur qabel ma nfetħu l-proċeduri ġudizzjarji. Li kieku għamel hekk mill-

bidu u qagħad għal dak li raġonevolment u ġustament ried l-attur, ma kien ikun hemm ebda ħtieġa għall-kawża u għall-ispejjeż li ġabet magħha. Jixraq għalhekk li dawn l-ispejjeż iħallashom il-konvenut.

27. Iżda l-konvenut kompla bl-imġieba tiegħu wkoll wara li ntlaħaq dan il-ftehim. Ix-xogħlijiet baqa' ma lestihomx fiż-żmien miftiehem u baqa' wkoll jikkontesta dan, tant illi l-qorti kellha taħtar perit sabiex jara sarx dak li ried il-ftehim, biex imbagħad, fis-seduta ta' wara, l-avukati tal-partijiet qablu wara kollox illi x-xogħlijiet kienu għadhom ma tlestewx. Li kieku l-konvenut mexa *in bona fide* l-ispejjeż tal-perizja setgħu ġew evitati. Huwa aktar milli xieraq għelhekk li l-ispejjeż tal-perizja wkoll iħallashom il-konvenut.

28. Qalet sew l-ewwel qorti illi "d-dewmien sabiex il-konvenut ikun jista' jkompli bil-proġett seħħ konsegwenza tal-aġir tal-konvenut li naqas milli jasal għal ftehim mal-attur u wkoll minħabba dewmien esaġerat da parti tal-istess konvenut sabiex jagħmel ix-xogħlijiet u għalhekk żgur li t-talba tal-konvenut sabiex l-attur jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kontro-talba mhiex ġustifikata".

29. Fil-fehma ta' din il-qorti dawn ir-raġunijiet huma aktar minn biżżejjed sabiex jiġġustifikaw il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti li l-ispejjeż ġudizzjarji kollha jħallashom il-konvenut.

30. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appell-ata.

31. L-ispejjeż tal-appell iħallashom il-konvenut appellant.

32. Ukoll, billi hija tal-fehma illi l-appell huwa wieħed fieragħ, il-qorti, wara li rat il-para. 10 tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tordna illi l-konvenut iħallas lir-Reġistratur tal-Qrati spejjeż addizzjonali ta' elf euro (€1,000).

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr