FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 27 ta' Frar 2025

Rikors numru 623/2020

Claude Buhagiar (K.I. 478574M)
vs.
Mark Micallef (K.I.223277M) u
Claire Micallef (K.I.150076M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrent ippreżentat fl-24 ta' Lulju 2020, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex

   i) Tiddikjara l-konvenuti responsabbli għall-ħlas tal-appoġġ minnhom eżerċitat mal-ħajt diviżorju li kienu jappartjenu lill-attur.

   ii) Tiddikjara l-konvenuti responsabbli għal sehemhom mill-ispejjeż tal-bini ta' ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna, sa l-għoli ta' tliet metri u nofs;

   iii) Tikkundanna lill-konvenuti li jħallsu lill-attur dik is-somma hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti.

   Bl-ispejjeż kollha, inkluż l-ittra uffiċjali datata 10 ta' Mejju 2018 numru 1648/2018 flimkien mal-imgħax skond il-liġi fuq is-sorte kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta oppożitorja tal-intimati ippreżentata fit-12 ta' Novembru 2020.

3. Rat li fis-17 ta’ Mejju 2021, ġie rilevat fil-verbal li l-attur iddikjara li jkun opportun li il-ġudizzju fuq din il-vertenza jinqasam fi tnejn, bl-ewwel punt ikun dwar jekk dan l-istess ħajt jintużax jew hux qed iservi u utilità liż-żewġ partijiet jew biss parti waħda, u billi jibqa' impreġudikat, it-tieni punt dwar il-komputazzjoni tal-kumpens se mai dovut lill-attur rigward l-ispiża tal-ħajt u/jew il-valur tal-art li fuqha l-istess ħajt huwa mibni.

4. Rat li fil-31 ta' Jannar 2023, din il-qorti diversament ippreseduta ħalliet il-kawża għas-sentenza parzjali dwar l-ewwel punt kif kien stabbilit fil-verbal tas-17 ta’ Mejju 2021. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għall-1 ta' Ġunju 2023.

5. Rat li kienet ġiet esebita kopja ta' sentenza in parte tal-1 ta' Ġunju 2023, minn din il-qorti diversament ippreseduta (fol 260 *et sequitur*), liema kopja kienet inkompluta u kellha paġni maqbużin. Għalhekk, reġgħet ġiet esebita kopja ta' sentenza parzjali ta' din il-qorti diversament ippreseduta tal-1 ta' Ġunju 2023 (fol 298 *et sequitur*).

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fil-25 ta’ Lulju 2024 u dik tal-intimati ippreżentata fit-22 ta' Awwissu 2024, it-tnejn li huma dwar il-komputazzjoni tal-*quantum* relattiv għal dan il-każ.

7. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

8. Rat li fil-verbal tal-14 ta’ Novembru 2024 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

9. Ir-rikorrent huwa sid tal-propjetà Villa Aurora, Triq il-Kappella ta' San Mikiel, fin-Naxxar. Il-konvenuti huma s-sidien tal-proprjeta adjaċenti ma' dik tar-rikorrent, fejn iżjed riċenti, bnew il-proprjetà tagħhom. Kif jirriżulta mid-dokument Dok CB01 li ġie anness mar-rikors promotur, jifred iż-żewġ proprjetajiet hemm ħajt li kien diġà mibni meta l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta tagħhom. Kif jidher mir-ritratti a fol 114 *et sequitur*, il-konvenuti għamlu xogħol ta' kisi u tibjid fuq dan il-ħajt. Mir-ritratti a fol 93 *et sequitur* jirriżulta li qegħdu *planters* u għamlu *fixed membrane* ma’ dan il-ħajt. Maġenbu huma bnew ukoll ħajt tal-bricks sabiex ikun ħajt appoġġjat mal-ġnien tagħhom.

C. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI DWAR IT-TIELET TALBA

10. Fl-1 ta’ Gunju 2013, din il-Qorti diversament presjeduta tat sentenza parzjali fejn:

(a) Ċaħdet l-**<u>eċċezzjonijiet</u>** tal-konvenuti (mingħajr riżervi jew kundizzjonijiet); filwaqt li
(b) Laqgħet **<u>l-ewwel żewġ talbiet</u>** tal-atturi u
(c) Ordnat il-prosegwiment tal-każ dwar it-tielet talba.

11. Dan allura jfisser li dik il-Qorti kienet ċaħdet il-linja argumentattiva kollha tal-konvenuti filwaqt li iddikjarathom responsabbli sabiex iħalsu lill-atturi għall-appoġġ minnhom eżerċitat mal-ħajt diviżorju. Din it-talba ġiet milqugħa mingħajr kwalifikazzjoni oħra, iġifieri milqugħa skont kif postulata fit-talba attriċi, ossija li l-konvenuti kienu responsabbli “għall-ħlas tal-appoġġ minnhom eżerċitat mal-ħajt diviżorju li kienu jappartjenu lill-attur”; kif ukoll li allura kienu “responsabbli għal sehemhom mill-ispejjeż tal-bini ta' ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna, sa l-għoli ta' tliet metri u nofs”.

12. B’hekk meta dik il-Qorti kienet ordnat il-prosegwiment tal-każ dwar it-tielet talba, din id-dikjarazzjoni kienet neċessarjament tfisser li l-komputazzjoni tas-somma likwidata riedet tkun magħmula fil-qafas u l-parametri ta’ dak li kienet allura ddeċidiet dik il-Qorti fis-sentenza parzjali tagħha.

13. Fil-fatt fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent stqarr li permezz tas-sentenza parzjali tal-1 ta' Ġunju 2023, il-Qorti stabbiliet li l-ħajt in kwistjoni kien kollu mibni fuq il-proprjeta tar-rikorrent u b’hekk il-likwidazzjoni kellha ssir fuq dak il-ħajt sħiħ. Ir-rikorrent irrikonoxxa li l-konvenuti kienu qegħdin jikkontestaw il-ħxuna tal-ħajt li kellha tittieħed in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni in kwistjoni fis-sens illi l-konvenuti kienu illimitaw il-*quantum* tagħhom fuq tmienja u tletin (38) ċentimetru tal-ħxuna tal-ħajt. Biss għar-rikorrent dan ma kienx korrett għax id-daqs tal-ħxuna tal-ħajt stabbilita fi 38cm kien biss il-minimu aċċettabbli skont il-liġi għall-bini ta’ ħajt diviżorju u li ma kienx jirrifletti r-realtà tal-binja tal-ħajt in kwistjoni. Filwaqt li jirreferi għall-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili, ir-rikorrent jisħaq li sid ta’ fond adjaċenti seta' jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu billi jagħmel użu u jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa’ kollu. B'referenza għal dan il-punt ir-rikorrent irrefera għas-sentenza fl-ismijiet **Alfred**

Camilleri et vs. Nicholas Cutajar, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 2001 fejn ingħad:

> Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi jħallas lill-attur u jagħmel ix-xogħlijiet imsemmija fl-artikolu 418, u b'hekk isir komproprjetarju ta' ħajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li jagħmel dak li għamel.

14. Ir-rikorrent irrefera għall-affidavit u l-valutazzjoni tal-perit Christian Spiteri fejn wara li eżamina s-sit u l-ħajt in kwistjoni dan il-perit ikkonkluda li l-ispiża ta' dan il-ħajt kienet tammonta għal €13,042.21 filwaqt li l-valur tal-art li fuqha kien mibni dan il-ħajt kienet tammonta għal €29,164.80. Meta tittieħed il-komputazzjoni skont dak stipulat fl-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili, l-ammont dovut da parti tal-konvenuti kellu jkun €21,103.51.

15. Minn naħa tagħhom il-konvenuti sostnew li ma kienx disputat li l-ħajt kien dobblu b'ġenb tal-ġebel tal-kantun fuq in-naħa tal-attur u ġenb ieħor fuq in-naħa tal-konvenuti kien tal-*bricks*. Il-konvenuti sostnew għalhekk li sa fejn kien jikkonċerna l-materjal tal-ħajt li ġie użat mill-konvenuti u li huma kienu tenuti jħallsu tiegħu kien biss il-ħajt tal-bricks li nkesa kollu kemm hu. Fil-komputazzjoni tagħhom l-intimati ma nkludewx il-ħajt tal-ġebel fuq in-naħa tar-rikorrenti. L-intimati ipotizzaw li s-sitwazzjoni kienet tkun differenti kieku l-attur għażel li jibni ħajt wieħed b'wisgħa ta' 38cm kif hemm kontemplat fl-artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili, proprju għaliex f'dak il-każ il-materjal tal-ħajt li kellu jitħallas mill-intimati kien ikun biss għal nofs 38cm, iġifieri 19cm. Di piu', sostnew ukoll li ġaladarba intwera li nofs il-ħajt tal-*bricks* kienet tinsab fl-art tal-intimati u n-nofs l-ieħor tal-istess ħajt tal-*bricks* kien jinsab għand ir-rikorrent, fir-rigward tal-valur tal-art, l-attur ma setax jippretendi ħlas ukoll tal-art li fuqu l-ħajt tan-naħa tiegħu kien mibni.

Ikkunsidrat:

16. L-argument tal-konvenuti mhux in sintonija ma dak dispost mit-termini tal-artikoli 407 u 418 tal-Kodiċi Ċivili.[1] L-artikolu 407 tal-

---

[1] Fil-kaz **Nicholas Cassar et vs. P&S Limited** (86/3013/1) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Frar 2013 ingħad:

> Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi jħallas lill-attur u jagħmel ix-xogħlijiet imsemmija fl-artikolu 418, u b'hekk isir komproprjetarju ta' ħajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li għamel dak li għamel.................. U fl-artikolu 418, illi l-komunjoni tinkiseb bil-ħlas, mhux bl-appoġġ materjali. Fi kliem ieħor, il-jedd ta' appoġġ huwa l-konsegwenza mhux il-kawża tal-komunjoni: tista tappoġġa għax inti komproprjetarju u mhux sirt komproprjetarju għax appoġġajt.

Kodiċi Ċivili jistabbilixxi l-ħxuna minima indispensabbli li ħajt diviżorju għandu jkollu. Ma jippreskrivix ħxuna massima. Jekk sid ta' fond ikun bena ħajt eħxen minn 38cm u s-sid tal-fond adjaċenti jagħżel li jagħmel dak il-ħajt komuni, kollu jew biċċa minnu, is-sid tal-fond adjaċenti jkun irid iħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni. Hawnhekk il-Liġi ma tagħmilx distinzjoni dwar il-ħxuna tal-ħajt kif ikun ġie mibni. Il-komunjoni testendi għall-ħajt u mhux għal kejl minimu statutorjament stabbilit fi 38cm.

17. F'dan il-każ, l-atturi kienu ħarsu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili in kwantu l-ħxuna tal-ħajt mibni minnhom kienet tiżboq dak il-minimu statutorjament stabbilit fih. Fis-sentenza parzjali tagħha din il-Qorti imbagħad kienet diġa stabbiliet li l-konvenuti kienu għażlu li jagħmlu użu komuni minn dan il-ħajt meta, b'xogħol ta' kisi fuq il-ħajt b'finitura akkurata biex tgħatti l-bricks li bihom ġie mibni l-ħajt huma kienu assikuraw li jsebħu l-ġnien tagħhom biex b'hekk assoġġettaw il-ħajt għall-użu tagħhom u rrendewh komuni. Il-Qorti diġa sabet favur dan l-argument, skont kif delineat bil-parametri tat-talba li kienet limitata għal għoli ta' tliet metri u nofs.

18. Inoltre, l-konvenuti jsostnu wkoll li l-kumpens dovut minnhom ma kellux jinkludi l-valur tal-art li fuqu kien mibni l-ħajt tal-*bricks* in kwantu dan kien mibni fuq art tagħhom. Biss għalkemm il-konvenuti donnhom jisħqu li dan l-argument kien baqa' mhux deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza parzjali tagħha, fil-verita, din il-Qorti tqis li dan l-aspett kien diġa ġie epurat. Fil-fatt meta din il-Qorti kienet ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, hija kienet qegħda tirrespinġi l-argument imressaq minnhom li l-ħajt kien wieħed li jiddividi spazji miftuħa "along its entire length" u għalhekk ġja komuni.

19. Inoltre, b'dik is-sentenza, il-Qorti kienet diġa stqarret li l-art li fuqha dan il-ħajt ġie mibni ma ġiex muri li nofsu kien jinstab fuq art il-konvenuti. Dan peress li dik il-Qorti kienet diġa stqarret li l-konvenuti ma kienux produċew l-aħjar prova biex jirribattu l-preżunzjoni li l-ħajt kien proprjetà esklussiva tal-attur. Skont dik is-sentenza, għalkemm verament li l-konvenuti produċew ix-xhieda *ex parte* tal-perit Joseph Bugeja (li xehed li abbażi ta' kuntratt u s-site

---

Inoltre, fl-appell ċivili **Emanuel Refalo vs. John Rapa et** deċiż fl-20 ta' Marzu 1995, ingħad li barra l-att fiżiku biex ħajt jiġi reż komuni, kien hemm bżonn li jsir il-ħlas għax huwa proprju f'dak il-mument li l-ħajt isir komuni.

plan miegħu annessa, huwa kien ikkonkluda li l-ħajt kien jinsab mibni fuq il-linja medjana, filata fil-proprjeta tal-atturi u oħra b'dik tal-konvenut) dan irriżulta li ma għamilx xi kejl fuq il-post. Dik il-Qorti ma setatx taċċetta din ix-xorta ta' xhieda, l-ewwel għax is-site-plans ma jkunux preċiżi; u t-tieni għax il-kejl fil-kuntratti jkun approssimativ (ċirka); u t-tielet, għax messha nġiebet l-aħjar prova permezz ta' *survey* fuq il-postijiet filwaqt li ma ntalbet l-ebda perizja ġudizzjarja. Kien għalhekk li dik il-Qorti qieset li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti kienet mingħajr bażi.

20. Mistqarra dawn il-prinċipji għalhekk il-kalkolu ta' dak dovut bħala kumpens għall-ħajt diviżorju in kwistjoni a tenur tal-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili huwa dak kif spjegat fis-sottomissjonijiet tar-rikorrent b'riferenza għall-affidavit tal-Perit Christian Spiteri,[2] li huwa sostanzjalment korrett in kwantu jirrispekja dak dispost mill-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili skont kif rifless fit-talbiet attriċi.

21. Il-Qorti sejra tilqa' din il-likwidazzjoni u tagħmilha tagħha biex b'hekk hija sejra tilqa' t-tielet talba tal-attur u tillikwida l-ammont li għandu jitħallas mill-konvenuti lill-attur għar-raġunijiet miġjuba f'din il-kawża fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf, mija u tlett Ewro u wieħed u ħamsin ċentezmu (€21,103.51).

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, prevja l-fatt li bis-saħħa tas-sentenza tagħha tal-1 ta' Ġunju 2023 din il-Qorti kienet diġa ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, hija qegħda tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent, u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lir-rikorrent is-somma ta' wieħed u għoxrin elf, mija u tlett Ewro u wieħed u ħamsin ċentezmu (€21,103.51) bl-imgħaxijiet skont il-Liġi mid-data ta' din is-sentenza, bl-ispejjeż, inkluż dawk mitluba, jkunu wkoll a karigu tal-konvenuti.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur

[2] Fol 77-78.