MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 605/2000/1

Louis u Franġiska konjuġi **SAMMUT**

vs

Michael u Maria Carmela konjuġi **CASHA**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-30 ta' Marzu, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-atturi talbu li l-Qorti tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien li jogħġobha tiffissalhom, jagħmlu kif kien qabel il-ħajt li jaqsam il-postijiet rispettivi tagħhom jew li tawtoriżża lill-istess atturi li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin. Talbu wkoll il-kundanna tal-imħarrkin għall-ħlas tal-appoġġ talli l-imħarrkin inqdew b'ħajt mibni mill-atturi biex tellgħu miegħu l-bini tagħhom fl-ewwel sular u fil-livell tal-opramorta;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-25 ta’ Awissu, 2000, li biha laqgħu għat-talbiet tal-atturi billi qalu l-ħajt neħħewh wara li għarrfu lill-atturi u dawn ma wrew l-ebda oppożizzjoni. Dwar it-talba għall-ħlas tal-appoġġ, qalu li t-talba hija insostenibbli u konfliġġenti għaliex filwaqt li l-atturi jallegaw li l-ħajt li bnew huwa tagħhom, qegħdin jitolbu kumpens talli sar komuni;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-25 ta’ April, 2001, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Noel Debattista bħala perit tekniku, liema ħatra nbidlet b’degriet tad-9 ta’ Ottubru, 2003, fejn il-Perit Arkitett Alan Saliba nħatar bħala perit tekniku sostitut, u dan billi din il-kawża kienet qegħda titmexxa flimkien ma’ kawża oħra bejn l-istess partijiet u b’mertu konness quddiem din l-istess Qorti[1], fejn il-perit tekniku oriġinarjament maħtur kien il-perit Saliba, u fejn il-provi rilevanti ta’ kawża waħda kienu jgħoddu għall-oħra wkoll;

Rat ir-rapport imressaq mill-perit tekniku Alan Saliba fl-24 ta’ Frar, 2005[2], u minnu maħlufa waqt is-smigħ tat-28 ta’ Ġunju, 2005;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-28 ta’ Ġunju, 2005, li fih il-partijiet talbu lill-Qorti tħallihom iressqu lill-perit tekniku bħala xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat in-Nota mressqa fid-9 ta’ Jannar, 2006[3] mill-imsemmi perit tekniku bit-tweġibiet għall-mistoqsijiet magħmulin lilu mill-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta’ Frar, 2006, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu Noti ta’ Sottomissjonijiet;

Rat in-Nota ta’ Kritika imressqa mill-imħarrkin fit-3 ta’ Mejju, 2006[4];

---

[1] Ċitazz. Nru. 730/99JRM li s-sentenza tagħha qegħda tingħata llum ukoll flimkien ma’ din
[2] Paġġ. 45 sa 77 tal-proċess
[3] Paġġ. 116 – 7 tal-proċess
[4] Paġġ. 122 – 4 tal-proċess

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-11 ta' Diċembru, 2006[5], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Diċembru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex ħajt li jifred post minn post ieħor jerġa' jittella' kif kien qabel twaqqa' mill-imħarrkin, u wkoll biex l-istess imħarrkin iħallsu lill-atturi kumpens għall-appoġġ. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin waqqgħu ħajt li kien jifred id-djar rispettivi tagħhom – u li kien imfassal fuq il-linja medjana bejn iż-żewġ proprjetajiet – u mbagħad rabtu bini ġdid li tellgħu ma' qoxra ta' ħajt li l-atturi kienu tellgħu kollu fi ħwejjiġhom. L-atturi jridu li jerġa' jittella' l-ħajt kif kien qabel twaqqa' u wkoll li l-imħarrkin iħallsuhom il-kumpens xieraq wara li nqdew bil-qoxra ta' ħajt tagħhom (tal-atturi) biex komplew għollew fuqu l-bini l-ġdid li għamlu huma (l-imħarrkin);

Illi l-imħarrkin jilqgħu għal dawn it-talbiet billi jgħidu, fl-ewwel lok, li l-ħajt ta' qabel neħħewh bil-kunsens tal-atturi nfushom u wara li għarrfuhom x'kien fi ħsiebhom jagħmlu. Fit-tieni lok, jgħidu li t-talbiet l-oħrajn tal-atturi jmieru 'l xulxin għaliex qegħdin jitolbu ħlas ta' kumpens ta' ħajt komuni meta fl-istess nifs latturi jallegaw li l-ħajt huwa tagħhom biss;

Illi bħala <u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti</u> jingħad li dawn huma marbutin ma' każ ieħor bejn l-istess partijiet u dwar l-istess ħajt u li s-sentenza dwaru qegħda tingħata wkoll illum minn din il-Qorti;

Illi jirriżulta li l-atturi jgħixu ġol-post bin-numru sitta u sebgħin (76) [qabel kien iġib in-numru erbgħa (4)], Triq il-Prinċep Albert, Albert Town, fil-Marsa, li huma kienu bnew fl-1992[6] minflok post eqdem. Meta l-atturi ħattew il-bini l-

[5] Paġġ. 128 sa 131 tal-proċess
[6] Affidavit tal-AIC Paul Micallef 25.4.2001, f'paġ. 24 tal-proċess

qadim u tellgħu d-dar ġdida tagħhom, kien hemm diġa' bini fuq kull naħa. Fil-bini l-ġdid, l-atturi tellgħu ħitan ġodda li fuqhom serrħu l-binja l-ġdida bla ma nqdew bil-ħitan diviżorji li kien hemm diġa' fuq kull naħa tal-post tagħhom. L-imħarrkin jgħixu ġol-post bin-numru erbgħa u sebgħin (74) [qabel kien iġib in-numru ħamsa (5)] fl-istess triq, li huma kienu kisbu f'Ġunju tal-1994 flimkien ma' biċċa art fabbrikabbli tmiss miegħu[7]. F'xi żmien lejn il-bidu tal-1999[8], l-imħarrkin waqqgħu il-post tagħhom u bdew itellgħuh mill-ġdid. Biex seħħ dan, inqdew b'ħajt m'eħxen seba' (7) pulzieri[9] li l-atturi kienu tellgħu xi żmien qabel mal-ħajt (li huma jallegaw li kien m'eħxen ħmistax-il pulzier[10]) li kien jifred iż-żewġ postijiet, neħħew il-ħajt il-qadim, u rabtu l-bini l-ġdid mal-ħajt li kienu tellgħu l-atturi;

Illi f'Jannar tal-1999, l-atturi talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[11] kontra l-imħarrkin biex dawn jinżammu milli jkomplu jibnu fuq il-ħajt li jifred il-post tal-atturi minn dak li kienu qegħdin jibnu l-imħarrkin. It-talba ma ntlaqgħetx. L-atturi reġgħu ressqu talba oħra għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin f'Marzu tal-1999[12], din id-darba biex iżommu lill-imħarrkin milli jkomplu l-bini u li jappoġġaw il-bini l-ġdid fuq il-ħajt diviżorju minħabba li l-ħxuna tiegħu (jew aħjar, in-nuqqas ta' ħxuna biżżejjed) ma kinitx tiflaħ it-titligħ fuqu tal-bini l-ġdid. Din it-talba wkoll ma ntlaqgħetx. L-għada, fl-24 ta' Marzu, 1999[13], l-atturi ressqu rikors biex jitolbu lill-Qorti tibdel *contrario imperio* d-degriet tagħha, iżda dik il-Qorti ċaħdet dik it-talba wkoll b'degriet tad-29 ta' Marzu, 1999. Ftit jiem qabel tul dak l-istess xahar, fetħu kawża għall-finijiet tal-artikolu 539 tal-Kodiċi Ċivili kontra l-imħarrkin, u fit-30 ta' Marzu, 2000, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi l-provi f'din il-kawża kellhom jgħoddu wkoll għal dik u bil-maqlub. Fiż-żewġ kawżi tqabbad l-istess perit tekniku u dan ressaq rapport komuni għaż-żewġ kawżi, iżda b'fehmiet tekniċi dwar kull waħda minnhom;

[7] Dok "A", f'paġġ. 12 – 6 tal-proċess
[8] Affidavit tal-attriċi 14.3.2000, f'paġ. 55 tal-atti tal-kawża 730/99JRM
[9] Ekwivalenti għal 17.78 ċentimetri
[10] Ekwivalenti għal 38 ċentimetri
[11] Rikors Nru. 296/99
[12] Rikors Nru. 1100/99
[13] Paġ. 33 tal-atti tal-kawża 730/99JRM

Illi l-Qorti tgħaddi issa biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ. F'din il-kawża jirriżulta li dawn il-konsiderazzjonijiet huma tnejn: il-jedd li l-atturi jitolbu li jittella' mill-ġdid il-ħajt li kien jifred il-post tagħhom minn dak tal-imħarrkin, u l-jedd tal-atturi li jitolbu l-ħlas ta' kumpens talli l-imħarrkin inqdew bil-ħajt tagħhom (i.e. dak imtella' mill-atturi) biex iserrħu miegħu pilastri tal-konkos u jgħollu fuqu l-bini ġdid tagħhom (i.e. dak imtella' mill-imħarrkin matul l-1999);

Illi jidher li **l-ewwel konsiderazzjoni** ssib is-sisien tagħha fil-fatt li l-liġi[14] nnifisha tistabilixxi li ħajt li qiegħed biex jaqsam ġid minn ġid ieħor (kemm jekk ikun bini u kif ukoll jekk xort'oħra ta' immobbli) għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-atturi jilmintaw mill-fatt li meta l-imħarrkin ġew biex jibnu mill-ġdid il-post tagħhom, ħattew il-ħajt li qabel kien jifred il-postijiet rispettivi tagħhom u ma tellgħux ieħor minfloku. Inqdew b'qoxra ta' ħajt li l-atturi kienu tellgħu meta fl-1992 bnew il-post ġdid tagħhom biex ma jmissux il-bini li kien diħa' hemm kull naħa, billi ingalljaw pilastri tal-konkos u mbagħad komplew jgħollu l-bini tagħhom fuq it-travi tal-konkos. L-atturi jgħidu li, b'hekk, l-imħarrkin rebħu l-wisgħa kollu tal-ħajt li kien hemm qabel, u biex tkompli tgħaqqad, ġabu li (għall-anqas fil-livell tat-terran li huwa *garage* kummerċjali għoli qrib żewġ sulari) bejn il-postijiet rispettivi tagħhom hemm biss ħajt oħxon seba' (7) pulzieri li minnu jgħaddi l-ħoss u naqset is-sigurta';

Illi l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, li tagħmel parti minn għadd ta' dispożizzjonijiet li jitkellmu dwar servitujiet predjali, tagħti lill-atturi interess legali biżżejjed biex iressqu t-talba tagħhom, mhux biss għaliex huma s-sidien tal-post li jmiss ma' dak tal-imħarrkin, imma wkoll għaliex bil-ħajt fl-istat attwali jiġi li huma qegħdin iġarrbu inkonvenjent u riskju li jwasslu biex itaqqal aktar il-piż tal-fond tal-istess atturi[15];

---

[14] Art. 407 tal-Kap 16
[15] Art. 475 tal-Kap 16

Illi l-perit tekniku seħħlu b'ħila u b'mod ċar juri fir-rapport tiegħu[16] x'ġara minn mindu kien hemm ħajt wieħed biss jifred iż-żewġ postijiet u kif saret il-qagħda llum. Minn din is-sekwenza grafika l-Qorti tista' tifhem aħjar l-aspetti tekniċi tas-sejbiet tal-istess perit u tapplika għalihom ir-regoli tal-liġi fir-rigward. Huwa wasal ukoll biex, mix-xhieda mismugħa, jislet stampa fattwali ta' x'kienet ir-rejalta' tal-ħajt oriġinali qabel ma tneħħa u llum ittella' l-bini l-ġdid mill-partijiet;

Illi dwar dan l-aspett tal-kawża l-imħarrkin, għalkemm baqgħu jtennu li l-ħajt li jifred kienu ħattewh wara li għarrfu lill-atturi u dawn ma kinux urew oppożizzjoni, jidher li lesti jaqblu li jerġa' jittella' l-ħajt kif propost mill-perit tekniku[17]. Dwar dan l-aspett ukoll, il-perit tekniku fiehem b'reqqa kbira kif għandhom isiru x-xogħlijiet meħtieġa għat-titligħ tal-ħajt skond il-liġi u biex il-jeddijiet tal-atturi jkunu mħarsin;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li għandha raġunijiet biżżejjed biex tilqa' l-ewwel talba attriċi;

Illi **dwar it-tieni konsiderazzjoni** l-Qorti tibda biex tgħid li l-kawża li ressqu l-atturi mhix dik li jsemmu l-imħarrkin fin-Nota ta' Kritika tagħhom. Huwa evidenti, kemm mill-premessi u kif ukoll mit-talbiet, li l-azzjoni attriċi (fit-tielet talba) timmira għall-kumpens maħsub taħt l-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili u mhux biex il-Qorti tiffissa l-linja li tifred il-ġid tal-partijiet;

Illi fil-każ tal-lum dan seħħ għaliex l-imħarrkin rabtu l-bini l-ġdid tagħhom mal-qoxra ta' ħajt li kienu tellgħu l-atturi fl-1992 meta bnew id-dar ġdida tagħhom (liema qoxra ta' ħajt kienet kollha kemm hi fuq art tagħhom 'il ġewwa mil-linja li taqsam iż-żewġ postijiet). Jirriżulta bħala fatt kostatat teknikament, li l-qoxra ta' ħajt mibni mill-atturi issa saret (għallanqas sal-għoli tal-*garage* li bnew l-imħarrkin) il-ħajt li jifred il-postijiet rispettivi tal-partijiet. Jirriżulta wkoll li, 'il fuq minn dak l-għoli, l-imħarrkin inqdew ukoll bil-

[16] Dok "AS2", f'paġ. 82 tal-proċess
[17] Ara n-Nota ta' Kritika f'paġ. 124 tal-proċess

ħajt tal-atturi billi rabtu l-qoxra li huma tellgħu fuq it-travi tal-konkos li jistrieħu matul il-pilastri marbutin mal-ħajt tal-atturi b'mod li l-ħajt tal-opramorta fuq il-bejt jidher u nġieb bħallikieku ħajt wieħed;

Illi l-artikolu 418 tal-Kodiċi jrid li sid jista' jagħżel li jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu billi jħallas lil sidu n-nofs ta' kemm jiswa kollu jew il-biċċa li jrid jagħmel komuni, u kif ukoll n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha ttella' dak il-ħajt. Il-liġi torbot lis-sid li jrid jagħmel komuni l-ħajt li jagħmel ukoll ix-xogħlijiet meħtieġa biex ma ssirx ħsara lill-ġar li kien is-sid waħdieni tal-imsemmi ħajt;

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li, minn dak li ġara fuq il-post, l-atturi jistħoqqilhom jingħataw kumpens għall-appoġġ. L-imħarrkin jikkontestaw dan il-jedd lill-atturi. Dan jagħmluh kemm fil-mistoqsijiet li huma jagħmlu lill-istess perit in eskussjoni, u kif ukoll (imma x'aktarx b'xejra differenti) fin-Nota ta' Kritika tagħhom. Jidher li l-aqwa argument li jużaw l-imħarrkin f'dan ir-rigward hu li ladarba huma jtellgħu mill-ġdid il-qoxra mal-ħajt li bnew l-atturi (kif mitlub fl-ewwel talba), ma jkun baqa' l-ebda raġuni għaliex iridu wkoll jagħtu kumpens lill-atturi. Sa ċertu punt, il-perit tekniku jaqbel ma' din il-fehma u dan safejn il-kumpens jirreferi għat-titligħ tal-ħajt skond l-ewwel talba attriċi[18];

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' din il-kontenzjoni tal-imħarrkin. Fl-ewwel lok, it-titligħ mill-ġdid tal-ħajt mhux se' jibdel il-fatt li l-linja tan-nofs li hemm issa ċċaqalqet lejn l-atturi minn kif kienet oriġinarjament. Fit-tieni lok, magħduda mal-kriterju tal-għoti tal-kumpens fl-artikolu 418 wieħed isib ukoll l-obbligu li jitħallas kumpens għas-siwi ta' nofs l-art li fuqha ttella' l-ħajt li miegħu jsir l-appoġġ. Dan jgħodd ukoll il-pedamenti li fuqu jkun ittella' dak il-ħajt, liema sisien jagħmlu mill-istess ħajt u jsaħħuh[19]. Fit-tielet lok, jirriżulta li meta l-atturi bnew il-qoxra ta' ħajt li jżomm il-bini tagħhom, dan għamluh kollu fl-art li kienet tagħhom, minħabba li ma ridux imissu l-ħajt diviżorju li kien hemm qabel. Ladarba jirriżulta li l-imħarrkin appoġġaw ma' din il-qoxra, allura jsegwi li jrid jitħallas il-kumpens kif trid il-liġi,

[18] Ara paġ. 74 tal-proċess
[19] App. Ċiv. **20.2.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Apap vs Grima*** (Kollez. Vol: **XL.i.52**)

u dan għaliex b'li għamlu l-imħarrkin urew il-ħsieb tagħhom li jagħmlu dak il-ħajt wieħed komuni bejnhom u l-atturi. Fir-raba' lok, il-fatt li l-imħarrkin qegħdu pilastri tal-konkos li fuqhom, imbagħad, serrħu t-travi ma jġibx b'daqshekk li huma ma appoġġawx il-bini tagħhom mal-ħajt tal-atturi: il-kelma "bini" m'għandhiex tinftiehem biss fis-sens dejjaq ta' "binja sħiħa", imma tgħodd fiha kull kostruzzjoni jew benefikat, ukoll jekk wieħed temporanju, li kapaċi jagħti protezzjoni jew kenn[20] jew kull mod ieħor li joffri sura ta' servizz lil dak illi jrid jirrendi l-ħajt komuni[21];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u oħrajn li jistgħu jissemmew, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tielet talba attriċi wkoll hi mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi jifdal li l-Qorti tistħarreġ **il-kriterju tal-kumpens dovut**. Il-perit tekniku wera l-fehma li l-kumpens li l-atturi għandhom jirċievu mingħand l-imħarrkin huwa dak tas-siwi tal-art li l-imħarrkin "rebħu" bil-ħajt imtella' mill-atturi kollu kemm hu fi ħwejjiġhom. Il-perit ta żewġ somom ta' kumpens, waħda skond is-siwi tal-art fiż-żmien ta' meta mar jagħmel l-aċċess fuq il-post (2005) u l-oħra skond iż-żmien meta tnissel il-jedd għall-kumpens (1999). Huwa prinċipju aċċettat sa minn żmien ilu li, f'każ ta' kumpens dovut taħt l-artikolu 418, il-kumpens għandu jiġi stabilit fuq il-valur tal-ħajt fiż-żmien meta jiġi pratikat l-appoġġ u mhux fiż-żmien meta jintalab il-ħlas jew meta jsir tali ħlas[22];

Illi, ħlief għall-kontestazzjoni tal-imħarrkin dwar jekk huwiex dovut lill-atturi l-kumpens, ħadd mill-partijiet ma miera jew ikkontesta l-valutazzjonijiet magħmulin mill-perit tekniku. Il-Qorti, għalhekk, tista' toqgħod fuq u tafda l-valutazzjonijiet magħmulin mill-istess perit u tadotta dik li tgħodd għall-każ bi tħaddim tal-prinċipju li għadu kemm issemma;

Illi għalhekk il-Qorti tasal għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-atturi fis-somma ta' erba' mija u sitta u disgħin lira Maltija (Lm 496)[23];

---

[20] P.A. **29.5.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Seguna et vs Aġius*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.1065)**
[21] App. Ċiv. **4.12.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Cachia et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.1347**)
[22] App. Ċiv. **15.10.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Bonniċi vs Spiteri*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.163**)
[23] €1155.40

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha** tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tordna lill-imħarrkin sabiex, fi żmien sittin (60) jum kalendarju mil-lum, itellgħu mill-ġdid il-ħajt diviżorju bejn il-post tagħhom u dak tal-atturi u dan skond kif imfisser mill-perit tekniku fir-rapport (l-ewwel konklużjoni tiegħu dwar din il-kawża);

Għall-finijiet tal-**ewwel talba** l-Qorti tordna li x-xogħlijiet meħtieġa jsiru taħt is-sorveljanza u direzzjoni tal-imsemmi perit tekniku l-arkitett Alan Saliba;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tawtorizza lill-atturi biex jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, bi spejjeż għall-imħarrkin, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmluhom huma fiż-żmien lilhom mogħti b'din is-sentenza;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tillikwida l-kumpens li l-imħarrkin iridu jħallsu lill-atturi talli għamlu l-ħajt komuni fis-somma ta' erba' mija u sitta u disgħin lira Maltin (Lm 496)[24], bl-imgħax legali b'seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu **l-ispejjeż tal-kawża**, magħduda d-drittijiet u spejjeż dovuti lill-perit tekniku fil-qadi tal-ħatra tiegħu li jara li jitwettqu x-xogħlijiet ordnati b'din is-sentenza.

Moqrija

< Sentenza Finali >

[24] €1155.40

---------------------------------TMIEM---------------------------------