MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 128/2005/1

Joseph u Josephine konjuġi Camilleri
v.
Carmelo u Anna konjuġi Camilleri

1. Dan huwa appell minn sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2009 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li biha l-qorti laqgħet it-talba tal-atturi għall-qasma ta' proprjetà komuni.
2. L-atturi fissru illi b'kuntratt ta' qasma ta' proprjetà pubblikat fil-21 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, lill-attur ġew assenjati d-djar bin-numri 35 u 36 fi Triq San Ġwann, in-Nadur, Għawdex, b'mandra bi spiera warajhom, waqt illi lill-konvenut ġew assenjati d-djar bin-

numri 33 u 34, ukoll b'mandra warajhom. Dawn id-djar kienu fi żmien fond wieħed illi, għalkemm inqasam bil-kuntratt, baqa' sallum ma nqasamx materjalment b'ħitan, u l-aċċess minn dar għal oħra baqa' ma ngħalaqx b'mod permanenti bil-ġebel.

3. Barra minn hekk, il-partijiet għandhom ukoll flimkien biċċa art magħrufa *tan-Ngħajsi*, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, li kienu xtraw flimkien b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 1966 fl-atti tan-Nutar John Busuttil, li l-atturi jridu illi tinqasam.

4. L-atturi għalhekk talbu illi l-qorti: (i) tordna s-segregazzjoni tad-djar fi Triq San Ġwann kif miftiehem fil-kuntratt ta' qasma; (ii) tgħid illi l-ispiera illi qiegħda fil-parti tal-mandra assenjata lill-attur hija proprjetà tal-attur, u l-konvenut ma baqagħlu ebda jeddijiet fuqha; (iii) tordna lill-konvenuti biex ma jkomplux jinqdew bl-ispiera, u biex ineħħu x-xogħlijiet li għamlu biex itellgħu l-ilma minnha; (iv) tordna illi tinqasam l-art *tan-Ngħajsi* f'żewġ ishma ndaqs, u lill-atturi jiġi assenjat dak is-sehem li tmiss mad-dar tagħhom minn wara, kif igħid u jrid l-art. 503 tal-Kodiċi Ċivili; (v) tordna illi jinbena ħajt jew ħitan bejn l-ishma li jinqasmu; u (vi) taħtar perit arkitett għall-għanijiet tal-ewwel, ir-raba' u l-ħames talbiet sabiex jissorvelja l-bini tal-ħitan.

5. Il-konvenuti ma opponewx għall-qsim tal-art *tan-Ngħajsi*, iżda opponew għat-talba għas-segregazzjoni materjali tad-djar, għax fil-fehma tagħhom dik it-talba ma kinitx meħtieġa, u ma qablux ukoll illi l-ispiera ġiet assenjata lill-atturi.

6. Bis-sentenza appellata l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

«1. tilqa' l-ewwel talba u tordna s-segregazzjoni materjali tal-fondi bin-numri 33, 34, 35 u 36 Triq San Ġwann, in-Nadur, Għawdex, billi jittella' ħajt diviżorju mil-linja diviżorja indikata fuq il-pjanta annessa mar-rapport tal-perit tekniku *a folio* 64 tal-proċess 'il ġewwa fuq il-parti li messet lill-attur bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru 1987 atti Nutar Dottor Michael Refalo, u dan a spejjeż tal-atturi, billi t-talba qed issir minnhom;

«2. tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-ispiera li bil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi ġiet fil-parti tal-mandra assenjata lill-attur hija proprjetà tiegħu u l-konvenut ma baqagħlu ebda drittijiet fuqha;

«3. tilqa’ t-tielet talba u tordna lill-konvenuti biex jiddesistu milli jagħmlu użu mil-istess spiera u sabiex ineħħu dawk ix-xogħlijiet li għamlu qabel il-preżentata ta’ din il-kawża biex itellgħu l-ilma minn din l-ispiera;
«4. tilqa’ r-raba’ talba u tordna d-diviżjoni tal-art *tan-Ngħajsi* limiti tan-Nadur, Għawdex, retrostanti d-dar fuq imsemmija, f’żewġ porzjonijiet ugwali kif indikati bil-linja miksura mill-punti A sa B fuq il-pjanta annessa mar-rapport peritali *a folio 64* tal-proċess, b’tali mod li lill-atturi jiġi assenjat il-porzjon fuq in-naħa tat-tramuntana u retrostanti l-parti mid-dar assenjata lill-attur bil-kuntratt ta’ diviżjoni tal-1987, filwaqt illi lill-konvenuti jiġi assenjat il-porzjon fuq in-naħa tan-nofsinhar u retrostanti l-parti mid-dar assenjata lill-konvenut bl-istess kuntratt;
«5. tilqa’ l-ħames talba u tordna l-bini a spejjeż tal-atturi ta’ ħajt diviżorju bejn dawn iż-żewġ porzjonijiet tal-għalqa, mil-linja diviżorja kif hawn stabilita ’l ġewwa, fuq il-parti li messet lill-atturi; u
«6. tilqa’ s-sitt talba u terġa’ tinnomina lill-A.I.C. Joseph Mizzi sabiex, a spejjeż tal-atturi, jidderiġi u jissorvelja l-bini tal-ħitan diviżorji li jridu jsiru kif stabiliti b’din is-sentenza.
«L-ispejjeż tal-kawża, fiċ-ċirkostanzi fejn kien hemm oppożizzjoni da parti tal-konvenuti għas-segregazzjoni fiżika tad-dar, u tenut ukoll illi in parti tinvolvi wkoll id-diviżjoni ta’ proprjetà posseduta in komun, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti.»
7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew minnha mfissra hekk:
«Illi permezz ta’ din il-kawża l-atturi qed jitolbu li tiġi ordnata:
«(i) is-segregazzjoni fiżika tad-dar immarkata bin-numri 33, 34, 35 u 36 Triq San Ġwann, Nadur, Għawdex, li tagħha kienet saret id-diviżjoni permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Michael Refalo tal-21 ta’ Diċembru 1987; u
«(ii) id-diviżjoni u segregazzjoni fiżika ta’ għalqa li tiġi wara l-istess dar, li l-kontendenti kienu akkwistaw flimkien bejniethom b’kuntratt ta’ bejgħ in atti Nutar Dottor John Busuttil tal-14 ta’ Ottubru 1966.
«Il-konvenuti, filwaqt illi joġġezzjonaw għas-segregazzjoni fiżika tad-dar fi Triq San Ġwann, peress illi jsostnu li din tista’ ssir biss jekk u meta jiġu akkwistati l-permessi għat-twaqqigħ ta’ din id-dar u l-kostruzzjoni minflokha ta’ żewġ

proprjetajiet oħra, ma jopponux għad-diviżjoni tal-għalqa retrostanti.
«Ġara illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq imsemmi, lill-attur Joseph Camilleri ġiet assenjata, fost beni oħra, il-parti tan-naħa tat-tramuntana minn din id-dar bin-numri 35 u 36 bil-mandra retroposta tal-kejl ta' ċirka 272.69 metri kwadri, filwaqt illi lill-konvenut messitu l-parti l-oħra tan-naħa tan-nofsinhar, bin-numri 33 u 34, bil-mandra annessa ta' ċirka 353.53 metri kwadri. Il-linja diviżorja bejn iż-żewġ partijiet ta' din id-dar ġiet stabilita fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt kif delinejata b'linja miksura fuq l-istess pjanta. Fuq il-kuntratt ġie dikjarat illi: "Rigward il-fond fi Triq San Ġwann, kull wieħed mill-kondividenti għandu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini li jsir". Din il-klawsola qed tiġi interpretata mill-konvenut li tfisser illi l-ħajt tad-diviżjoni għandu jinbena biss fl-okkażjoni li l-kontendenti jiġu biex jiżviluppaw f'bini ġdid l-art li tirriżulta wara t-twaqqigħ tad-dar eżistenti, ħaġa li sa issa hemm qbil li għadha ma seħħitx. Madankollu, billi bir-regolamenti eżistenti tal-bini diffiċilment jistgħu jingħataw permessi għat-twaqqigħ ta' din id-dar, m'għandux b'daqshekk l-attur jiġi mċaħħad milli jgawdi l-parti li messet lilu minn din id-dar esklussivament, u għalhekk jitlob is-segregazzjoni fiżika tagħha. Madankollu, peress illi l-linja diviżorja ġiet stabilita iżjed lejn in-nofsinhar mill-ħitan eżistenti, u ċertament dawn il-ħitan ma jistgħux jitneħħew mingħajr ma tiġi perikolata serjament l-istabilità tal-istess dar, li bħala dar qadima għandha s-soqfa tax-xorok u mhux tal-konkos, din is-segregazzjoni ma tistax issir ħlief billi l-attur jibni ħajt ieħor ma' din il-linja diviżorja. Billi kif ġà ngħad, a tenur ta' dak li ġie miftiehem fuq il-kuntratt tal-qasma, "kull wieħed mill-kondividenti kellu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini", dan il-ħajt irid jinbena mil-linja diviżorja 'l ġewwa fuq in-naħa appartenenti lill-attur. Din il-linja hija dik immarkata b'linja miksura fuq il-kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni li ġiet esebita, u li tidher aħjar b'kulur aħmar fuq il-pjanta esebita mill-attur flimkien man-nota tiegħu tal-5 ta' Diċembru 2008.
«A skans ta' kull ekwivoku, u peress illi l-konvenuti qed jikkontestaw illi l-ispiera li tinsab fil-fond ta' Triq San Ġwann ġiet tagħmel mal-parti assenjata lill-attur, qed jiġi

dikjarat, u dan fuq l-iskorta wkoll tal-konklużjonijiet peritali kif jirriżultaw mill-pjanta annessa mar-rapport tiegħu, illi din l-ispiera tassew tifforma parti mill-porzjon minn din id-dar li messet lill-attur. Konsegwentement, billi ma rriżultax li l-konvenut kien irriserva xi drittijiet fuq l-istess spiera fil-kuntratt ta' diviżjoni in kwistjoni, huwa għandu jneħħi kwalunkwe xogħlijiet li kien għamel biex itella' l-ilma minn din l-ispiera qabel ma ġiet ippreżentata l-kawża.

«Dwar l-għalqa magħrufa bħala *tan-Ngħajsi* retrostanti din id-dar, u li l-kontendenti kienu akkwistaw bejniethom bil-kuntratt tal-1966, kif ġà ngħad, m'hemm l-ebda oppożizzjoni għall-qasma u segregazzjoni fiżika tagħha. Il-kontendenti jaqblu wkoll illi l-linja diviżorja ta' din l-għalqa hija dik li kienet ġiet stabilita mill-A.I.C. Carmelo Borg fl-okkażjoni li kienet ser issir id-diviżjoni tal-ġenituri tal-kontendenti. Bil-verbal tagħhom *seduta stante* tas-6 ta' Mejju 2009, il-kontendenti qablu illi din l-għalqa "għandha tinqasam bin-nofs u dana kif indika l-perit tekniku fuq il-pjanta dokument JM annessa mar-rapport tiegħu u mmarkata bil-linja maqsuma AB fuq l-istess pjanta *a fol*. 64 tal-proċess". Din l-għalqa tidher ibbordurata bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa man-nota ta' l-atturi tal-5 ta' Diċembru 2008 u l-linja diviżjorja tal-istess għalqa fuq din il-pjanta hija dik immarkata b'linja ħamra miksura mill-punt F sal-punt G. Tenut kont ta' dak li kienu ftiehmu l-partijiet fuq il-kuntratt ta' diviżjoni, fejn il-pjanta esebita kienet tinkludi wkoll din l-għalqa, u in vista wkoll tal-ġurisprudenza llum stabilita, il-ħajt tal-qasma, ġaladarba dan irid jinbena fuq talba speċifika tal-atturi, għandu jsir minn din il-linja diviżorja 'l ġewwa fuq il-parti appartenenti lilhom.»

8. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tas-6 ta' Lulju 2009 u talbu illi din il-qorti tħassar is-sentenza u tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontriehom. L-aggravji essenzjalment huma dawn:

i. ma kienx hemm ħtieġa li ssir talba għas-segregazzjoni tad-djar għax hemm fuq il-post marki li juru fejn hija l-linja li taqsam il-proprjetà tal-attur minn dik tal-konvenut, u kull ma kellu jagħmel l-attur huwa li jibni ħajt diviżorju fuq in-naħa tiegħu tal-proprjetà;

ii. il-ħames u s-sitt talbiet ma setgħux jintlaqgħu għax il-liġi tagħti lis-sid is-setgħa biss li jagħlaq il-fond tiegħu, u mhux ukoll li jġiegħel lill-ġâr jibni ħajt; u
iii. l-ewwel talba wkoll ma kellhiex tintlaqa' għax tmur kontra l-ftehim bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo; u
iv. l-ispiera tinsab fuq is-sehem tal-konvenut tal-art.

9. L-atturi fit-28 ta' Lulju 2009 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza konfermata.

10. Il-konvenuti fissru l-aggravji tagħhom hekk:

«1. … din il-kawża ma kienx hemm lok għaliha għaliex bejn il-partijiet hemm kuntratt ta' diviżjoni u segregazzjoni tal-fondi rispettivi u għalhekk ma kienx hemm għalfejn l-atturi jirrikorru għal ministeru tal-qorti sabiex issir is-segregazzjoni għaliex kull parti kienet awtorizzata bil-kuntratt ta' diviżjoni relativ li "rigward il-fond fi Triq San Ġwann, kull wieħed mill-kondententi għandu jibni l-ħajt diviżorju fin-naħa tiegħu għal tul il-bini li jsir'. L-ewwel [qorti] jidher li fehmet il-pożizzjoni meta qalet li din il-klawsola qed tigi interpretata mill-konvenut li tfisser illi l-hajt tad-diviżjoni għandu jinbena biss fl-okkażjoni li l-kontendenti jiġu biex jiżviluppaw f'bini ġdid l-art li tirriżulta wara t-twaqqigħ tad-dar esistenti. Hawnhekk jidher li l-qorti fehmet x'inhu eżattament il-posizzjoni iżda mbaghad kompliet biex waslet … … … li tordna li jinbena ħajt diviżorju meta fil-preżent ħajt diviżorju ġà jesisti.

«2. … … … kif inhuma l-affarijiet illum, il-ħames u s-sitt talba huma improponibbli, għaliex … il-liġi tagħna ma tagħti ebda dritt lil xi wieħed mill-proprjetarji limitrofu jisforza lill-proprjetarju l-ieħor tal-fond kontigwu sabiex jinnalza l-ħajt diviżorju. Il-liġi tipprovdi biss li kull wieħed mis-sidien jista' jagħlaq il-fond tiegħu, bla ħsara ta' kull servitù li għaliha jista' jkollu dritt ħaddiehor. Dak li jista' jitlob jagħmel dak is-sid huma 'sinjali' bi spejjeż komuni u mhux li jġiegħel lill-ieħor itella' l-ħajt diviżorju.

«3. Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi talbu lill-qorti tordna s-segregazzjoni. Din it-talba ma tistax tiġi milqugħa in virtù tal-prinċipju *pacta sunt servanda*. Kif għandha ssir is-segregazzjoni tal-fond huwa stipulat fl-att ta' diviżjoni li sar bejn il-kontendenti in atti Nutar Dottor Michael Refalo tal-2l ta' Diċembru l987. Dak inhar il-partijiet ipprovdew kif

għandha ssir is-segregazzjoni u *cioè* billi 'kull wieħed mill-kontendenti għandu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini'. Biex dan jista' jseħħ allura bil-fors li jitwaqqa' l-bini esistenti u jinbena l-ħajt diviżorju (jew ħitan diviżorji) mill-ġdid. Jekk ma jaqax il-bini antik esistenti mhux possibbli li jsir is-segregazzjoni bil-mod kif stipulat fil-fuq imsemmi kuntratt. Kienet żbaljata l-ewwel qorti meta assumiet li bir-regolamenti esistenti tal-bini diffiċilment jistgħu jingħataw permess għat-twaqqigħ u bini mill-ġdid u mbagħad kompliet tgħid … li m'għandux b'daqshekk l-attur jiġi mċaħħad milli jgawdi l-parti li messet lilu. Dan kollu fit-teorija għaliex jekk jiġri hekk kull ma ser ikun hemm huwa żewġ ħitan parallelli għal ma' xulxin … Din hija soluzzjoni … li … l-partijiet riedu jevitaw meta ftiehmu fuq l-att ta' diviżjoni li kull parti kellha tibni l-ħajt fuq in-naħa tiegħu għal tul il-bini. Huwa ovvju li dan il-kliem kellu jfisser li l-bini tal-ħajt diviżorju kellu jsir darba li jitwaqqa' l-bini esistenti u kull parti tiżviluppa l-porzjon tagħha. Mill-bqija l-ħajt diviżorju diġà jesisti u ma hemmx il-ħtieġa li ssir ebda segregazzjoni. Ikun biss meta xi waħda mill-partijiet twaqqa' u tibni mill-ġdid li allura tkun obbligata li tibni l-ħajt fil-parti tagħha tul il-bini li jsir.
4. Illi huwa evidenti wkoll li meta l-ewwel onorabbli qorti ddeċidiet it-talbiet dwar l-ispiera dan għamlitu mingħajr ma ħadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-ispiera tinsab fil-parti tal-konvenut u għalhekk jekk titħalla kif inhi t-tieni u t-tielet talba tkun qed tinħoloq travestija ta' stat legali li ma jikkorrispondix mal-istat ta' fatt attwali.»

11. Dwar il-qsim tal-art *tan-Ngħajsi* ma tressaq ebda aggravju.

12. Għal dawn l-aggravji l-atturi wieġbu illi l-azzjoni tagħhom ma hijiex *actio finium regundorum*, billi l-konfini ġà ġew stabiliti bi ftehim; l-azzjoni saret biex dak il-ftehim jitwettaq. L-atturi ma jaqblux illi illi l-linja diviżorja miftiehma hija fejn hemm ħajt diviżorju llum iżda għandha tkun aktar 'il ġewwa lejn il-parti assenjata lill-konvenuti. Komplew igħidu hekk:

«Bid-diviżjoni kif saret u l-linja diviżorja li ġiet maqbula u stabbilita bejniethom, il-partijiet ma kellhomx jimxu mal-ħitan trasversali tad-dar fis-segregazzjoni tal-fond, izda l-linja diviżorja li ġiet maqbula u stabbilita bejniethom quddiem il-Perit Carmelo Borg u li sussegwentement ġiet

riflessa fil-pjanta li l-partjiet kienu annettew mal-kuntratt ta' diviżjoni kellha tersaq aktar lejn in-naħa ta' nofsinhar, u *cioè* kellha tidħol aktar 'il ġewwa mill-ħitan trasversali eżistenti aktar lejn in-naħa tal-proprjetà assenjata lill-konvenuti appellanti. … … … Il-konvenuti appellanti bi skop biex ikompli jżommu l-esekuzzjoni tal-ftehim milli ssir qed jikkonfondu l-ħitan trasversali li jeżistu fuq il-post mal-hitan diviżorji li għad iridu jinbnew bil-modalità miftiehma u aċċettata mill-istess konvenuti appellanti meta jafu ben tajjeb li l-linja diviżorja stabbilita bil-kuntratt ma tirriflettix l-istat tal-bini tal-ħitan trasversali li hemm illum, u l-linja diviżorja maqbula u aċċettata mill-istess konvenuti appellanti tinsab ġewwa l-fond li kien ġie assenjat lillhom … … … Wara li sar il-kuntratt tad-diviżjoni baqgħu ma nbnewx il-ħitan biex tigi riflessa din l-linja diviżorja hekk miftiehema, maqbula u stabbilita bejn il-partijiet. Biex ikun jista' jinbena l-ħajt diviżorju, ix-xogħol tal-bini jrid isir bil-fors min-naħa tal-fond li kien ġie assenjat lill-konvenuti appellati, liema aċċess baqa' qatt ma ngħata lill-atturi mill-konvenuti biex jidħlu l-bennej u jsir ix-xogħol tal-bini l-ħajt; anzi kull meta l-atturi talbu li jagħmlu dan, il-permess min-naħa tal-konvenuti kien ġie rifjutat bil-konsegwenza li finalment l-atturi appellati ma kienx baqgħalhom triq oħra ħlief li jirrikorru għall-intervent tal-qorti.»

13. L-atturi ma jaqblux ukoll mal-interpretazzjoni mogħtija lill-patt fil-kuntratt li jgħid "Rigward il-fond fi Triq San Ġwann, kull wieħed mill-kondividenti għandu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini li jsir". Igħidu illi l-"bini li jsir" huwa biss il-ħajt diviżorju li għandu jinbena u mhux xi bini ieħor.

14. Dwar l-ispiera l-atturi jgħidu illi l-linja diviżorja miftiehma bejn il-partijiet tqiegħed l-ispiera fis-sehem assenjat lilhom, waqt illi l-konvenuti ma żammew ebda jedd fuqha.

15. Essenzjalment, mela, l-atturi qegħdin ifittxu li jitwettaq il-pjan ta' qasma li l-partijiet qablu dwaru fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo billi ssir il-qasma materjali, waqt illi l-konvenuti jgħidu illi kull ma kellu jsir hu illi l-atturi jtellgħu ħitan fuq in-naħa tagħhom tad-djar fi Triq San Ġwann. Hemm ukoll il-kwistjoni dwar l-ispiera.

16. Hemm kontradizzjoni apparenti fil-pożizzjoni tal-konvenuti meta l-ewwel jgħidu illi l-atturi setgħu tellgħu l-ħajt fuq in-naħa tagħhom tal-bini bla ma jidħlu l-qorti, u wara jgħidu li l-ħajt ġà qiegħed hemm. Ifittxu li jirrikonċiljaw dawn iż-żewġ pożizzjonijiet billi jgħidu illi l-ħajt ġdid jitla' jekk u meta jitwaqqa' l-bini li hemm illum, u illi sakemm il-bini jibqa' kif inhu is-segregazzjoni ssir bil-ħajt eżistenti. Il-konvenuti jsejsu dan l-argument fuq interpretazzjoni ta' dan il-patt fil-kuntratt:
«Rigward il-fond fi Triq San Ġwann, kull wieħed mill-kondividenti għandu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini li jsir.»
17. Il-konvenuti jgħidu illi r-referenza għal "l-bini li jsir" turi li jrid isir bini ġdid; l-atturi min-naħa l-oħra jgħidu illi "l-bini li jsir" huwa l-ħajt u xejn iżjed.
18. Imkien il-kuntratt ma jgħid illi l-bini għandu jaqa' biex jitla' bini ġdid floku, u l-pjanta mehmuża mal-kuntratt[1] u li hija parti minnu turi biċ-ċar illi l-linja miftiehma tidħol aktar lejn is-sehem tal-konvenuti mill-ħajt li hemm illum. Mela l-ħajt li hemm illum ma jistax ikun il-ħajt diviżorju li jrid il-ftehim. Ladarba ma hemm ebda ftehim illi l-bini jrid l-ewwel jitwaqqa' qabel ma l-atturi jistgħu jieħdu s-sehem kollu assenjat lilhom, sewwa qalet l-ewwel qorti illi l-ħajt għandu jinbena minn issa.
19. L-ewwel qorti qalet ukoll iżda illi l-ħajt għandu jinbena fuq in-naħa tal-atturi 'il ġewwa mil-linja diviżorja. Il-konvenuti jgħidu illi l-atturi setgħu jagħmlu dan bla ma jidħlu l-qorti, ladarba x-xogħol kellu jsir fuq in-naħa tagħhom. Dan iżda ma hux korrett għal żewġ raġunijiet:
20. L-ewwel raġuni hija illi, kif turi l-pjanta, il-ħajt diviżorju li hemm illum iqiegħed il-linja diviżorja fil-parti li materjalment hija f'idejn il-konvenuti, u għalhekk bilfors illi l-atturi riedu l-ko-operazzjoni tal-konvenuti biex isiru x-xogħlijiet; inkella jkunu ħatja ta' spoll. Din il-ko-operazzjoni ma ngħatatx u għalhekk kellha ssir il-kawża.
21. It-tieni raġuni hija illi, għalkemm igħidu sew il-konvenuti illi l-artt. 325 u 326 tal-Kodiċi Ċivili ma jqiegħdu ebda obbligu fuq is-sid li jagħlaq il-proprjetà tiegħu b'ħajt, dan l-obbligu joħroġ mill-ftehim ta' bejn il-partijiet, li jgħid illi kull wieħed mill-partijiet "għandu" – u mhux biss "jista'"

[1] *Fol.* 13 tal-proċess tal-ewwel qorti.

– jibni ħajt fuq in-naħa tiegħu għat-tul kollu. Tassew illi l-ewwel qorti interpretat dan il-patt mod ieħor, tant li ma qiegħdet ebda obbligu fuq il-konvenuti li jibnu ħajt fuq in-naħa tagħhom ukoll, u ma sar ebda appell minn din il-parti tas-sentenza; madankollu, it-talba tal-atturi kienet leċita li ssir u ċertament ma jistax jingħad illi l-kawża saret għalxejn.

22. L-ewwel tliet aggravji huma għal dawn ir-raġunijiet miċħuda.

23. L-aħħar aggravju jolqot l-ispiera. Dwar dan ftit hemm xi tgħid. L-ewwel qorti sabet bħala fatt illi l-ispiera "ġiet fil-parti tal-mandra assenjata lill-attur" u, billi ma hemm ebda riserva dwarha, għandha titqies proprjetà tiegħu. Il-konvenuti jagħmlu asserzjoni gratuwita għall-kuntrarju, imsaħħa b'ebda argument u b'ebda prova. Dan l-aggravju, fiċ-ċirkostanzi, huwa x'aktarx fieragħ.

24. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu regolati kif tgħid is-sentenza appellata, iżda l-ispejjeż kollha tal-appell għandhom iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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