MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 47/2006

**Therese Pace,
Bħala mandatarja ta' bintha
Elizabeth xebba Pace debitament
maħtura bi prokura hawn annessa**

vs

**Carmela xebba Borg,
U b'digriet tat-3 ta' Diċembru 2008,
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Philip Vella, Olympia Borg,
Andrew Vella u Bernarda mart Salvu Vella,
minflok Carmela Borg li mietet fil-mori tal-kawża.**

Illum it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2012

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi nomine, wara li ppremettiet illi:

Illi hija proprjetarja tal-post bin-numru tmienja (8), qab el sinjar bin-numru erba' (4), Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex minnha akkwistat in forza ta' att pubbliku tat-tlettin (30) ta' Novembru 1992 (atti Nutar Michael Refalo), hawn anness u mmarkat bħala Dokument 'A';

Illi l-konvenuta hija proprjetaraja tal-fond li huwa attigu ma' dak tar-rikorrenti bin-numru seba' (7), Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex;

Illi dawn iż-żewġ fondi oriġinarjament kienu ta' sid wieħed u inqasmu bid-destinazzjoni tal-pater familias;

Illi retrostant għal fond tal-attriċi u għal dak tal-konvenuta hemm żewġ btieħi bil-ġonna magħhom li huma diviżi minn xulxin permezz ta' ħajt tas-sejjieħ, liema ħajt tas-sejjieħ huwa muri fuq ir-ritratti hawn anness u mmarkati bħala Dokument 'B', 'C', u 'D';

Illi dan il-ħajt tas-sejjieħ m'huwiex mibni skond l-arti u s-sengħa peress illi mhuwiex mibni għad-dritt kfi suppost u in oltre dan huwa perikoluż ħafna u qiegħed fi stat li jiġġarraf;

Illi għalhekk jeħtieġ li issirlu t-tiswija neċessarja billi jinħatt u jerġa' jinbena mill-ġdid, kif suppost skond l-arti u s-sengħa issirlu riparazzjoni, kif jirrisulta miċ-ċertifikat tal-perit Karmenu Vella tat-tmienja (8) ta' Mejju 2006, li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'E';

Illi skond l-artikolu 420 al-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta "Kull wieħed jista' jġiegħel lil ġar tiegħu joħroġ sehem mill-ispejjeż tal-bini jew ta' tiswija ta' ħitan li jaqsmu btieħi, ġonna, jew għelieġi sal-għoli msemmi fl-artikolu 480 billi jittieħed qies ta' sorta u tal-invell tal-fond tiegħu;

Illi l-konvenuta, għalkemm debitament interpellata biex tersaq sabiex isiru x-xogħolijiet neċessarji bl-ispejjeż bin-

nofs (1/2) bejn il-partijiet, hija qiegħda tirrifjuta li tagħmel dan.

Talbet lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-istess ħajt tas-sejjieħ huwa ħajt kommuni taż-żewġ kontendenti f'din il-kawża għaliex mhux biss qiegħed jifred bitħa minn bitħa imma ukoll peress illi oriġinarjament, qabel ma inqasam, dawn iż-żewġ fondi kienu ta' sid wieħed;

2. Tiddikjara ukoll, okkorrendo permezz ta' nomina ta' perit tekniku għal istess fini, illi l-istess ħajt tas-sejjieħ m'huwiex mibni skond l-arti u s-sengħa, u li fuq kollox huwa fi stat perikoluż;

3. Konsegwentament tawtorizza lill kontendenti f'din il-kawża li jħottu l-istess ħajt tas-sejjieħ għas-spejjeż kommuni u li wara l-iskadenza tat-terminu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, l-istess attriċ tkun awtorizzata li twaqqa' l-istess ħajt u tibni ieħor ġdid, kif suppost fuq il-linja medjana u skond l-arti u s-sengħa u għas-spejje' komuni u dana taħt id-direzzjoni ta' Preit Arkitett li jiġi nominat għal istess fini.

Bl-ispejjeż, inkluż'i dik bonarja tal-10 ta' Awwissu 2005 u dawk uffiċċjali tal-1 ta' Awwissu 2005 u tas-17 ta' Awwissu 2005 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuta għas-subizzjoni li għaliha minn issa hija mħarka.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuta li biha eċċepiet illi:

1. Illi in linja preliminari qed tiġi eċċepita n-nullita' tar-rikors u dan stante li t-talbiet u l-kawżali kontenuti fir-rikors ma jsegwux lil xulxin u anke qed isiru talbiet diversi li ma jistgħux jiġu nklużi f'rikors wieħed imma għandhom ikun merta ta' azzjonijiet diversi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-azzjoni odjerna hija ntempestiva u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż u dan stante li l-konvenuta anke interpellat

diversi drabi lil Theresa Pace sabiex inter alia jerġa' jinbena l-ħajt u dan skond l-ittri uffiċċjali datati 26 ta' Lulju 2005, 29 ta' Lulju 2005, 13 ta' settembru 2005, u 12 ta' Mejju 2006 rispettivament u mmarkati bħala dokumenti 'A', 'B', 'C', u 'D' rispettivament u anke saret site inspection fil-fondi rispettivi tal-partijiet;

3. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-ħajt in kwistjoni huwa proprjeta' assoluta tal-konvenuta u dan kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża u se mai jekk l-attriċi noe qed tivvanta xi titolu fuq il-ħajt de quo kellha tintavola l-azzjoni opportuna għad-dikjarazzjoni ta' l-istess separatament;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tal-legali tal-konvenuta tat-13 ta'Ottubru 2006 fejn irtirat l-ewwel eċċezzjoni.

Rat il-verbal tagħha tad-29 ta' Mejju 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi primarjament qed tfittex li tikseb dikjarazzjoni li l-ħajt tas-sejjieħ li jifred il-ġnien tagħha minn dak tal-konvenuta huwa wieħed komuni.[1] Konsegwentement talbet ukoll dikjarazzjoni li dan il-ħajt huwa fi stat perikolanti[2] u għalhekk tablet li l-kontendenti jiġu awtorizzati jsewwu l-istess ħajt, u f'każ li l-konvenuta tirrifjuta, li l-istess attriċi tiġi awtorizzata tagħmel hi r-riparazzjonijiet meħtieġa a spejjeż komuni.

---

[1] Dan il-hajt huwa dak indikat bhala "wall on north side" fuq il-pjanta redatta mill-A.I.C. Edward Scerri u esebita bhala Dok.JC 1 a fol.267 tal-process; jidher ukoll immarkat b'linja hamra fuq l-aerial photograph tas-sena 1994, kopja ta' liema giet esebita minn Marlene Musact bhala Dok.MM a fol.197

[2] Ara ritratti Dok.C a fol. 191 u Dok.F 1 a fol.192

Il-konvenuta ma kkontestatx il-fatt li dan il-ħajt tas-sejjieħ jeħtieġ li jissewwa. Infatti esebiet kopja ta' ittra uffiċċjali fejn kienet assumiet ir-responsabilita' li tħottu u terġa' tibnieħ mill-ġdid bil-ġebel tal-kantun.[3] Id-disgwid li kien hemm bejn il-partijiet u li baqa' jippersisti anke wara li mietet il-konvenuta fil-mori tal-kawża, kien dwar il-proprjeta' ta' l-istess ħajt. Filwaqt li l-attriċi tinsisti li dan il-ħajt huwa komuni, l-konvenuta u llum l-eredi tagħha jinsistu li l-ħajt in kwistjoni kollu kemm hu jifforma parti ntegrali mill-proprjeta' tagħhom. Qabel ma tiġi solvuta din il-kwistjoni, ma jkunx jista' jinbena mill-ġdid dan il-ħajt, għax minnha jiddependi jekk għandux jitla fuq il-linja medjana inkella kollu fuq l-art tal-konvenuti, bil-wisgħa li jifdal wara li jitneħħa il-ħajt eżistenti, jmur kollu għall-istess art.

L-attriċi qed tibbaża l-pretensjoni tagħha bażikament fuq dak li tipprovdi l-liħi fis-sens li hemm presunzjoni li ħajt li jifred ġnien minn ieħor huwa komuni bejn il-proprjetarji rispettivi ta' dawk il-ġonna.[4] Din il-presunzjoni hija *juris tantum*, u għalhekk tippermetti prova kuntrarja. Kif intqal: "… *huwa biss fejn tinsorġi kontroversja dwar il-komunanza tal-ħajt illi l-oneru hu mixħut fuq min jivvanta li għandu l-proprjeta' esklussiva tiegħu*." [5] Infatti l-kontendenti jaqblu li l-ħajt in kwistjoni jifred il-ġnien ta' l-attriċi minn dak tagħhom, imma l-konvenuti jsostnu li jeżistu ndikazzjonijiet biżżejjed biex jippuvaw li dan il-ħajt jappartjeni esklussivament lilhom. Il-kompitu ta' din il-Qorti huwa għalhekk li tara jekk tasssew ġewx prodotti dawn il-provi.

Hemm qbil, u anke ġew prodotti provi f'dan ir-rigward, li l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti kienu oriġinarjament jifformaw parti minn dar kbira li kienet tappartjeni lil Carmelo u Angela konjuġi Cordina. Din id-dar, bir-raba magġħa anness, sussegwentement inqasmet f'diversi porzjonijiet fl-okkazzjoni taż-żwieġ ta' uħud minn

[3] Ara kopja ta' din l-ittra esebita bhala Dok.C a fol.25 tal-process
[4] Artikolu 410(1) tal-Kap.16
[5] Prim'Awla: Marie-Louise Scerri Montaldo et vs Frank Giordimaina Medici et noe: 30.06.2005

uliedhom. Mhux kontestat li dik il-parti li llum tappartjeni lill-attriċi nomine, kienet ingħatat lil binthom Giuseppa (li żżewġet lil Clemente Buttigieg) permezz ta' att ta' kostituzzjoni ta' dota redatt fl-1 ta' Novembru 1913, fejn ġiet hekk deskritta: "…*un luogo di case con mandretta sua congiunta posto nel Casal Ghajnsielem al numero Quattro, confinati da mezzodi' con beni di Michelangelo Zerafa, da levante Strada, da Tramontana con beni di Carmelo Cordina, la mandretta suddetta e' della capacita' superficiale di mezzo mondello, e questa mandretta si trova dietro il luogo di case e di al lungo*." [6] Dik il-parti li llum tappartjeni lill-konvenuti, kienet ġiet dotata mill-konjuġi Cordina lil binthom Loreta (li żżewġet lil Salvatore Borg) permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Gunju 1918, fejn ġiet deskritta b'dan il-mod: "…*una casa con mandretta seco congiunta, sita in Casale Ghainselem, Strada Ghainselem, numero quattro, consistente di due stanze terrane contigue, un cortile, una cucina ed una mandretta della capacita' di circa due mondelli, con una camera entro la stessa. Confinata da levante con beni di Clemente Buttigieg, da tramontana con beni dei detti coniugi Cordina, dotanti, da ponente con beni degli eredi di Michele Cordina, e da mezzodi' con strada*." [7] Gie stipulat ukoll fl-istess kuntratt illi: "…*qualora i detti sposi dovranno segregare la detta mandretta dai beni contigui, le spese occorrenti per la detta segregazione e per l'innalzamento dei muri accorrenti, siano a carico degli sposi medesimi restandone esenti i dotanti*." [8]

Dan ifisser li ta' l-inqas sa dakinhar ma kienx għad hemm ħitan jifirdu l-mandra ta' Giuseppa minn dik ta' oħtha Loreta, u l-ġenituri tefgħu l-obbligu għall-bini ta'dawn il-ħitan fuq Loreta. Infatti x-xhieda prodotti mill-konvenuti, inkluż Joseph Galea, wieħed min-neputijet ta' Giuseppa Buttigieg, li kien għamel żmien jgħix għand nanntu, qablu li dejjem kien jingħad li l-ħajt diviżorju kien inbena minn Loreta (omm il-konvenuta Carmela Borg) u jappartjeni lilha.[9] Ġialadarba Loreta Borg kellha dan l-obbligu impost

[6] Ara kopja ta' kuntratt in atti Francesco Refalo, esebita bhala Dok.TP 2 a fol. 70- 72
[7] Ara kopja ta' kuntratt in atti Giuseppe Camilleri,esebita bhala Dok.CB 2 a fol.39 - 43
[8] Ibid. a fol. 42
[9] Ara affidavits ta' Carmela Borg a fol.32 – 33; ta' Philip Vella a fol.214 -215 u ta' Joseph Galea a fol.217

fuqha, u ma tressqet ebda prova li Giuseppa Buttigieg kienet irrinunzjat għal dan il-benfiċċju li kellha favur il-mandretta tagħha u ftehmet ma' oħtha biex l-ħajt jinbena fuq il-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi, fejn allura Giuseppa kien ikollha toħroġ nofs l-ispejjez involuti, wieħed għandu jifhem illi dan tassew inbena kollu kemm hu fuq l-art ta' Loreta Borg. Sinjifikanti f'dan ir-rigward dak li ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sens illi:"*Il-Kodiċi Ċivili nostran ma jagħmel ebda provvediment speċifiku li jagħti l-fakulta' lil min ikun se jibni sabiex jibni nofs il-ħajt diviżorju fuq l-art adjaċenti. Huwa minnu dak rilevat mill-Perit tekniku li din tikkostitwixxi l-prassi normalment segwita fis-sengħa u fl-industrija tal-bini lokali, iżda huwa minnu wkoll illi m'hemm l-ebda provvediment legali fil-Kodiċi Ċivili li jissufraġja l-eżerċizzju ta' din il-prassi*." [10] Infatti id-dritt li jagħti l-istess Kodiċi lil min ikun irid jappoġġja ma' ħajt ġia eżistenti, li jkun jista' jagħmel dan kemm il-darba jikkumpensa lill-ġar għal nofs il-valur ta' l-art taħt l-istess ħajt u nofs l-ispiża nvoluta biex inbena l-istess hajt,[11] ma hija xejn ħlief konfermazzjoni tal-prinċipju abbraċċjat mis-sistema legali tagħna li, min ser jibni l-ewwel, irid jibni l-ħajt kollu fuq l-art tiegħu (salv dejjem ftehim f'sens kuntrarju mal-ġirien).

L-istess perit arkitett Karmenu Vella, inkarigat mill-attriċi sabiex jeżamina u jirrelta dwar il-ħajt in kwistjoni jispjega fl-affidavit tiegħu illi: "…*Minn dawn is-survey sheets jirriżulta b'mod l-iktar ċar li originarjament il-ħajt tas-sejjieħ meta nbena kien wieħed dritt fis-sens li kien prolungament dritt tal-bini li hemm tal-konvenuta Borg*." [12] Dan ifisser li meta nbena, l-ħajt tas-sejjieħ baqa' jsegwi l-linja esistenti tal-bini ta' Borg, sew minn naħa tal-bitħa u anke minn naħa ta' wara tal-mandra, fejn kien hemm kamra eżistenti, kif jissemma anke fil-kuntratt ta' dota relattiv u allura sar kollu fuq l-art ta' Borg.[13] Il-fatt imsemmi kemm il-darba mill-attriċi li dan il-ħajt illum il-ġurnata spiċċa b'diversi partijiet imdaħħħin fil-proprjeta' tagħha,[14] m'huwa xejn

---

[10] Joseph Grech vs Joseph Bonnici: 9.02.2001
[11] Art.418(1) Kap.16
[12] Ara affidavit a fol. 187
[13] Ara pjanta redatta mill-A.I.C. Edward Scerri; Dok.JC 1 a fol.267
[14] Ara ritratti B,C u D esebiti mar-Rikors guramentat, Dok.C a fol.191 u Dok.F 1 a fol.192

ħlief konsegwenza ta’ riparazzjonijiet mgħaġġlin u mhux skond is-sengħa li saru matul iż-żmienijet, kif anke jammetti Philip Vella, li huwa stess għamel xi tiswijiet fih. Il-perit Vella in kontro-ezami spjega li dan il-ħajt fl-aktar partijiet wiesa tiegħu ikejjel madwar żewġ piedi u nofs, imma minn imkien ma jidher li hemm iżjed minn disa’ pulzieri li jisporġu ‘l ġewwa fil-ġnien ta’ l-attriċi.[15] Dan ikoll jimmilita kontra t-teżi ta’ l-attriċi, għax kieku l-ħajt in kwistjoni kien inbena fuq il-linja medjana, wieħed kien jistenna li kien ikollu nofs il-ħxuna tiegħu u allura madwar pied u tliet pulzieri fuq in-naħa ta’ l-attriċi u mhux massimu ta’ disa’ pulzieri u f’partijiet minnu biss.

Jirriżulta għalhekk illi l-konvenuti ppruvaw sodisfaċentement li dan il-ħajt diviżorju jappartjeni kollu kemm hu lilhom. Konsegwentement l-attriċi m’hi tenuta tagħmel ebda riparazzjonijiet fih flimkien mal-konventi, kif qed titlob fil-kawża tagħha, u għaldaqstant it-talbiet tagħha safejn huma bbażati fuq il-premessa li hija għandha nofs mill-ħajt in kwistjoni, ma jistgħux jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

< Sentenza Finali >

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

[15] Ara xhieda tieghu ta’ l-4 ta’ Mejju 2011 (mhix ippaginata).