QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 12 ta' Frar, 2018

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 657/2015

Tarcisio u Maria konjugi Gatt

vs

Benjamin sive Benny Muscat u
b'digriet tas-27 ta' Ottubru 2015 giet kjamata in kawza
s-socjeta Benny's Catering Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta' Lulju, 2015 li jghid hekk:

Il-fatti:
1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-korp bini maghruf bl-isem 'Bay Court" bin-numru ufficjali hamsa u sebghin (75) fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar u porzjoni art formanti parti u kkompriza l-imsemmija proprjeta, gia 75 Triq San Gwann Battista, - San Pawl il-Bahar.

2. Illi l-proprjeta tal-esponenti tikkonfina inparti ma' proprjeta ohra bl-isem 'La Buona Trattoria del Nonno', Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar li hija proprjeta tal-intimat.

3. Illi parti mill-art proprjeta tar-rikorrenti u kif ukoll parti mill-hajt appogg mibni kollu fil-proprjeta tar-rikorrenti qieghdin jkunu utilizzati ukoll u/jew esklussivament mill-intimat.

4. Illi l-esponenti jixtiequ illi jithallsu u jkunu kkumpensati skond il-ligi tal-hajt appogg mibni kollu ghas-spejjez taghhom fil-proprjeta taghhom u kif ukoll ta' dik l-porzjoni art proprjeta taghhom li llum qieghed jaghmel uzu minnhom ukoll l-intimat.

5. Illi r-rikorrent Tarcisio Gatt jiddikjara illi huwa jaf b'dawn il-fatti personalment.

Ir-raguni tat-talba:
6. Illi l-esponenti interpellaw lil intimat permezz ta' ittra ufficjali datat 13 ta' Mejju 2015, fejn inforza taghha talbuh sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni u l-hlas ta' sehmu skond l-ligi mill-hajt appogg u l-porzjoni art illi llum qieghed jutilizza ghall-beneficcju tieghu, izda baqa' inadempjenti.

It-talbiet:
Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikkjara u tiddeciedi illi l-hajt appogg u l-art li huwa mibni fuqha u kif ukoll porzjoni art ohra li fuqha kien hemm mibni l-hajt divizorju originali tal-fond 75, Triq San Gwann Battista - San Pawl il-Bahar u li kumplessivament jikkonfinaw mal-proprjeta tal-intimat, hija kollha u/jew in parti proprjeta tal-esponenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat qieghed jaghmel uzu mill-hajt appogg u l-art imsemmija bejn iz-zewg proprjetajiet.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti ghandhom d-dritt li jkunu kumpensati ta' nofs l-hajt appogg u ta' dik l-porzjoni art li fuqha huwa mibni l-hajt appogg u kif ukoll ta' dik l-porzjoni art ohra illi llum qed tintuza ghall-beneficcju esklussiv tal-intimat.

4. Tillikwida l-kumpens dovut skond l-ligi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

5. Tikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti, bl-imghax dekorribbli mid-data tal-ittra ufficjali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 13 ta' Mejju 2015 kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

It-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom u bl-ispejjez kontra l-istess, ghar-ragunijiet kif hawn aktar 'l isfel elenkati:

1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, il-konvenut Benjamin sive Benny Muscat ghandu jigi liberat mill-osservanza ta' dan il-gudizzju stante lli huwa ma huwiex il-legittimu kuntradittur tal-atturi. Il-konvenut ma huwiex is-sid, u ma jiddetjeni ebda drittijiet fuq il-fond maghruf bhala 'La Buona Trattoria Del Nonno' li jinsab gewwa Triq San Pawl il-Bahar, San Pawl il-Bahar. Konsegwentement, il-konvenut proprio ma huwiex qieghed jaghmel uzu mill-hajt appogg u art allegatament proprjeta tal-atturi.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu l-hajt de quo ma huwiex hajt komuni jew divizorju kif iridu l-art. 407 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-atturi, li qieghdin jallegaw illi parti minn art proprjeta taghhom qieghda tkun utilizzata minn terzi,

jehtigilhorn jiccaraw x'uzu qieghed isir mill-imsemmija terzi minn din I-art u kif tali uzu jinkwadra fit-tielet talba taghhom.

4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu I-atturi jehtigilhom iressqu prova IIi huma effettivament is-sidien wahdiena tal-korp ta' bini u porzjon art allegatament proprjeta taghhom; jehtigilhom inoltre jressqu prova parti mill-art u mill-hajt appogg allegatament proprjeta taghhom qieghdin ikunu utilizzati minn terzi.

5. Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, il-kumpens reklamat mill-atturi huwa ghal kollox irreali.

6. Fis-sitt lok, fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-atturi Tarcisio u Maria konjugi Gatt huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi, u jekk ikun il-kaz.

BI-ispejjez kontra l-atturi u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenut.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta kjamata Benny’s Catering Limited li tghid hekk:

It-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom u bl-ispejjez kontra I-istess, ghar-ragunijiet kif hawn aktar 'I isfel elenkati:

1. FI-ewwel lok, il-hajt de quo ma huwiex hajt komuni jew divizorju kif iridu I-art. 407 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-atturi, li qieghdin jallegaw illi parti minn art proprjeta taghhom qieghda tkun utilizzata minn terzi, jehtigilhom jiccaraw x'uzu qieghed isir mill-imsemmija terzi minn din I-art u kif tali uzu jinkwadra fit-tielet talba taghhom.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu I-atturi jehtigilhom iressqu prova lli huma effettivament is-sidien wahdiena tal-korp ta' bini u porzjon art allegatament proprjeta taghhom; jehtigilhom in oltre jressqu prova Ili parti mill-art u mill-hajt appogg allegatament proprjeta taghhom qieghdin ikunu utilizzati minn terzi.

4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, il-kumpens reklamat mill-atturi huwa ghal kollox irreali.

5. Fil-hames lok, fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-atturi Tarcisio u Maria konjugi Gatt huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi, u jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra I-atturi u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-imsejjha fil-kawza.

Rat l-atti, rapporti peritali kif ukoll in-noti tal-istess periti ghad-domandi in eskussjoni, u n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi din hija kawza dwar talba ghal: (i) dikjarazzjoni li l-hajt ta' l-appogg u porzjon art ohra li fuqha kien hemm mibni l-hajt divizorju originali tal-fond 75, Triq Gwanni l-Battista, San Pawl il-Bahar u komplessivament jikkonfinaw mal-proprjeta tal-intimat, hija kollha jew in parti proprjeta tal-atturi, (ii) dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jaghmel uzu mill-hajt tal-appogg u l-art bejn iz-zewg proprjetajiet; (iii) dikjarazzjoni li l-atturi ghandhom dritt ghall-hlas ta' l-appogg u tal-porzjon art li fuqha huwa mibni l-hajt ta' l-appogg u tal-art li qeghda tintuza ghall-beneficcju esklussiv tal-konvenut; (iv) likwidazzjoni tal-kumpens dovut; (v) kundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma hekk likwidata, bl-imghax dekorribbli mid-data tal-ittra ufficjali sal-pagament effettiv.

Bhala provi l-partijiet ressqu in sostenn tal-pretensjonijiet rispettivi taghhom, il-kuntratti t'akkwist taghhom. L-attur flimkien ma' John Mousu, akkwistaw b'titolu ta' kompravendita, porzjon diviza ta' art denominata "tal-Imhasel" fi Triq San Gwann Battista, San Pawl il-Bahar, tal-kejl komplessiv ta' 60.06 qasab kwadri, ekwivalenti ghal 263.69 metri kwadri, permezz tal-kuntratt tal-20 ta' Settembru, 1975, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (Dok. TG1 a fol. 165). Mentri permezz ta' kuntratt tal-21 ta' April, 1989, fl-atti tan-nutar Joseph Sciberras (Dok. TG3 a fol. 175) l-attur akkwista sehem John Mousu fuq l-istess art, issa indikata bil-kejl ta' 307.6 metri kwadri. L-attur esebixxa wkoll skizz maghmul minnu stess fejn din id-darba indika l-kejl tal-art tieghu bhala 25 pied wisgha b'100 pied fond, li l-perit tekniku tal-Qorti, fir-rapport tieghu ndika l-kejl ekwivalenti ghal 232.26 metri kwadri.

L-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom ukoll fuq ir-rapport imhejji mill-perit Andrew Sultana (Dok. 'A' a fol. 4 tal-process). Dan il-perit *ex parte* bbaza r-rapport tieghu fuq dak li ra min-naha tal-attur, wara li kkunsidra li l-proprjeta tal-kontendenti fil-kawza mhumiex fuq l-istess livell peress illi l-proprjeta moghtija b'cens lis-socjeta

kjamata in kawza tinsab f'livell oghla minn dik tal-atturi. Il-perit Sultana xehed illi huwa qies li filwaqt li l-hajt originali dobblu huwa wiesgha 46 centimetru u meta l-atturi bnew il-hajt gdid taghhom wiesgha 23 centimetru, hallew spazju ta' hames centimentri, kwindi huwa kkonsidra li l-linja medjana resqet b'40 centimetru (23+5+11.5=39.5) min-nofs il-hajt dobblu originali ghal nofs il-hajt gdid mibni mill-atturi, fil-mument li s-socjeta kjamata in kawza ezercitat l-appogg fuq il-hajt gdid mibni mill-atturi.

Da parti tal-konvenuti gie esebit il-kuntratt tat-28 ta' Ottubru, 1969, fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, li permezz tieghu s-socjeta kjamata akkwistat id-drittijiet ta' avvjament in konnessjoni ma' Villa Mignon u l-gonna taghha maghrufa bhala "Il-Mocambo", fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar (Dok. BM 1 a fol. 184), kif ukoll il-proroga tal-enfitewsi temporanja tal-kumpless maghruf bhala "Palazzo Pescatore", flimkien mal-art ta' madwaru, tal-kejl superficjali ta' cirka 2718 metri kwadri, ghal perjodu ulterjuri ta' erbgha u sebghin sena, li bdew jiddekorru mill-15 t'Awissu, 1986, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Gunju, 1983, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (Dok. BM 2 a fol. 188). Mill-istess provenjenza ta' dan l-ahhar kuntratt jirrizulta illi, din il-proprjeta giet koncessa b'titolu ta' subenfitewsi temporanja permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Marzu, 1962, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, ghall-perjodu ta' hamsa u ghoxrin sena lill-Moviment taz-Zaghzagh Haddiema Nsara. Sussegwentement l-*utile dominju* temporanju gie trasferit lis-socjeta kjamata permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Ottubru, 1969, fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela.

L-ewwel kwezit li jrid jigi ndirizzat huwa t-titolu tal-proprjeta fuq l-art in kwantu l-hajt divizorju originali bejn il-proprjeta tal-atturi u l-art moghtija b'koncessjoni enfitewtika favur is-socjeta kjamata in kawza, kif ukoll t-titolu tal-art fejn hemm mibni l-hajt il-gdid tal-atturi u l-art bejn iz-zewg hitan.

Din il-Qorti tikkondividi l-konsiderazzjonijiet maghmula mill-perit legali in kwantu l-atturi jistriehu fuq il-prezunzjoni *juris tantum* hekk kif jipprovdi l-artikolu 410(1) tal-Kodici Civili, cioe:

> Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju.

(Ara rapport esebit bhala Dok. A tal-perit Andrew Sultana nkarigat da parti tal-atturi).

Madankollu din il-presunzjoni tibqa' fis-sehh biss sakemm ma jigix ippruvat mod iehor. Huwa ritenut rilevanti illi l-predecessur fit-titolu tal-atturi u l-koncedent tal-art moghtija b'cens lill-kjamata in kawza huma l-istess Kattidral ta' Malta. Dan ifisser li t-territorju kollu kien fil-passat jappartjeni lill-istess sid. Minn ezami kronologiku tal-kuntratti jirrizulta li filwaqt li l-konvenut akkwista b'cens temporanju l-fond maghruf bhala "Palazzo Pescatore" flimkien mal-art tal-madwar fl-1969, dak iz-zmien l-ghalqa adjacenti li eventwalment saret tal-atturi, kienet ghada proprjeta tal-Kattidral. Ghalhekk huwa probabbli li meta l-konvenut inghata l-koncessjoni enfitewtika, tal-imsemmi "Palazzo Pescatore", u l-gonna ta' madwaru, l-hajt divizorju kien diga jezisti, in kwantu ritenut accessorju ghall-proprjeta li fuqha jinsab l-istess fond koncess in enfitewsi. Dan anke peress li meta l-Kattidral ta' Malta kkoncediet parti mit-territorju taghha b'cens, hija kellha interess li jkun hemm hajt divizorju li jistabilixxi il-konfini tal-art koncessa kif ukoll li l-istess utilisti li jissegregaw il-proprjetà lilhom koncessa.

Minn naha l-ohra, meta l-atturi akkwistaw sehem mill-art taghhom, permezz tal-kuntratt tal-1975, ghalkemm f'wiehed mill-irjihat konfinanti l-istess art, jinghad li l-art tmiss mill-Punent mal-Palazzo Pescatore, ma jinghad xejn dwar il-hajt divizorju jew li qieghed jigi trasferit xi sehem indiviz minnu. Isegwi li l-presunzjoni tal-atturi li dan il-hajt kien komuni ghaz-zewg girien ma jregix. Dan jinghad ukoll peress li kif jikkonstata l-abbli perit tekniku appuntat mill-Qorti, l-hajt in kwistjoni huwa mzerzaq fuq in-naha ta' wara ta' Palazzo Pescatore, ma' Triq San Gwann Battista, b'tali mod sabiex jilqa' l-materjal tal-gonna tal-istess fond koncess lill-utilisti, li jinsabu f'livell gholi. Ma tressqet ebda prova da parti tal-atturi li huma akkwistaw jew li kellhom xi jedd fuq il-hajt originali. Ghalkemm l-attur jghid li meta fl-1995, waqghet parti mill-hajt originali, huwa kkontribwixxa ghar-rikostruzzjoni tieghu, din mhix prova siewja li l-atturi kellhom sehem mill-istess hajt originali. Wara kollox kif jghid l-istess attur, wara li huwa skava l-plot tieghu biswit l-istess hajt, dan il-hajt baqa' hekk espost ghal certu zmien, liema agir seta' wassal ghall-kontribuzzjoni tal-hsara fl-istess hajt li kellu jaghmel tajjeb ghalih l-attur u mhux ghax il-hajt kien wiehed komuni.

Inoltre jirrizulta li ghal ragunijiet teknici meta l-attur bena l-garaxx u l-appartamenti, huwa tella' hajt ghalih sabiex ma jghabbix il-hajt ezistenti u rtira tliet pulzieri mill-hajt originali sabiex iservu ta' passagg ghall-ilma bejn iz-zewg hitan. Dan ifisser li l-attur ghazel li ma jaghmilx komuni dan il-hajt li kien imiss mal-fond tieghu. Peress li l-attur kien qieghed jidhollu l-ilma ghal gewwa l-fond tieghu, ghalaq l-ispazju bejn iz-zewg hitan permezz ta' zgocc fin-naha ta' fuq, sabiex ma jidholx aktar ilma bejn iz-zewg hitan. Din il-Qorti taqbel mal-osservazzjoni tal-abbli perit legali li din il-mizura, fiha nnifisha mhix meqjusa bhala prattikar ta' appogg. Dan jinghad peress li f'kaz simili kien ritenut mill-Qorti tal-Appell Superjuri, fis-sentenza taghha tat-13 ta' Ottubru, 1998, fl-ismijiet **Angolina Attard vs Bartholomeo Camilleri:**

> …aktar ma dahlet fil-fond fil-fattispecje ta' dan il-kaz, din il-Qorti aktar waslet ghall-konkluzjoni illi taht ebda cirkostanzi ma jista' jinghad illi bil-fatt illi ssaqqaf l-ispazju bejn iz-zewg hitan b'daqshekk gara illi gie pprattikat xi appogg fis-sens tal-ligi.

Da parti tieghu, l-perit tekniku kkonstata l-qisien attwali fuq il-post u rrileva li filwaqt li l-bini tal-atturi huwa wiesgha 6.95 metri (li tinkludi l-ispazju mholli mill-atturi) b'fond ta' 34.03 metri, dan iwassal ghal kejl superficjali ta' 236.51 metri kwadri (10.3% inqas mill-kejl indikat fil-kuntratt originali). Madankollu kif rilevat mill-perit tekniku, jekk wiehed jifli l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-attur (Dok. TG1 a fol. 171), wiehed jinnota li l-art tal-attur kienet tasal sal-hajt ta' wara Palazzo Pescatore, mentri kif jirrizulta mir-ritratt 23 f'Dok 'ASR' (fol. 116) il-bini tal-attur huwa rtirat mill-istess hajt u l-perit tekniku jaghti l-qies ta' 4.18 metri li bih id-dar tal-atturi tinsab irtirata. Dan, fil-fehma tal-perit tekniku jfisser, li l-art tal-atturi fiha l-kejl ta' 265.56 metri kwadri jew 0.7 % aktar milli ndikat fil-kuntratt originali. Minn dawn il-konsiderazzjonijiet teknici il-perit mahtur minn din il-Qorti wkoll wasal ghall-konkluzjoni li l-hajt divizorju originali ma kienx jaghmel parti mill-art mixtrija mill-atturi. Ghalhekk din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-periti nkarigati minnha li l-hajt divizorju originali jappartjeni ghall-proprjeta koncessa lill-kjamata in kawza. Trattata il-kwistjoni tal-proprjetà tal-hajt originali, in kwantu l-kwistjoni tal-proprjeta tal-hajt il-gdid u l-ispazju bejn iz-zewg hitan, mill-konsiderazzjonijiet teknici hawn appena esposti din il-Qorti tinsab konvinta wkoll, li l-hajt il-gdid u l-ispazju mholli bejn iz-zewg hitan mill-atturi jinsabu fuq l-art akkwistata mill-atturi.

Il-kwezit li jmiss li jigi ndirizzat huwa jekk is-socjeta kjamata in kawza ipprattikatx appogg mal-hajt il-gdid mibni mill-atturi. L-attur jixhed li l-konvenut qatta' trinka fil-hajt tieghu sabiex jingasta tinda tal-"*corrugated*", kif ukoll ghamel cumnija bil-ventijiet, li wiehed minnhom tqabbad mal-istess hajt. Da parti tal-konvenut, jinghad li fis-sena 2014, huwa saqqaf "*carport"* ezistenti li kien bil-pilastri tal-bricks u travi tal-injam u ghattihom bil-pjanci "*corrugated*" u ghalaq kollox bl-aluminju sabiex jestendi r-*restaurant* li kellu. Huwa jghid li t-travi mhumiex ingastati fil-hajt u li kull m'ghandu huwa l-pjanci *"corrugated",* li huma mqabbda madwar pulzier u nofs gewwa l-hajt u ghamel qatran u siment mat-tul taghha kollu. Dan kellu jservi sabiex tigi eliminata kull problema ta' dhul ta' ilma gol-proprjeta tal-atturi, izda jghid ukoll li jekk din tikkostitwixxi problema ghall-attur, lest li jnehhi kollox.

Din il-Qorti wara li rat ir-rapport tal-perit tekniku u r-ritratti hemm annessi, jirrizultalha car li apparti l-ingall fil-livell tas-saqaf *"corrugated",* hemm diversi fatturi ohra li jwassluha ghall-konkluzjoni li s-socjeta kjamata in kawza effettivament ezercitat appogg fuq il-hajt tal-atturi, senjatament:

> A. Bejn il-pilastri tal-ispazju tal-kjamata fejn hemm dan is-saqaf 'corrugated', qed jintuza l-hajt relattivament gdid tal-atturi (fejn hemm it-tili Dok. 'ASR' ritratti 01/02/03/06/07) billi m'hemmx hajt bejn il-pilastri.
> B. Mal-bitha ta' wara tal-atturi hemm seratizzi jserrhu fuq il-hajt tal-atturi li fuqhom hemm 'net' (Dok. 'ASR' ritratt 09/17/20/21/22).
> C. Hemm liedna imqabbda man-naha ta' fuq tal-istess hajt (Dok. 'ASR' ritratti 14/15).
> D. Hemm vent tac-cumnija tal-Kjamata mal-istess hajt.

Il-fehma tal-perit tekniku tinsab korraborata bis-siltiet gurisprudenzjali citati mill-perit legali, fosthom is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tad-9 ta' Ottubru, 2003, fl-ismijiet **Emanuel Vella vs John Galea et**, fejn inghad:

> …ma jirirzultax, pero', li l-konvenut ghamel xi haga illegali, u dan ghaliex kull gar jista' jakkwistia l-komunanza ta' hajt divizorju billi jappogga mieghu. L-akkwist ta' komproprieta' ta' hajt divizorju jista' jsir ghall-kawlunkwè skop; kif qalet din il-Qorti, fil-kawza "Cutajar vs Pace" deciza fit-22 ta' Marzu, 1957, *"appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' haddiehor, izda li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwè skop"* (ara wkoll "Apap vs Grima", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar, 1956, u "Cossey vs Blackman" deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar, 1988). Lanqas ma hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista' jakkwista biss dik il-parti li hu

> jehtieg (ara "Calleja vs Debono", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1920).
>
> Importanti dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Refalo vs Rapa" deciza fl-20 ta' Marzu, 1995. F'dik il-kawza intqal li:
>
> "Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa passibbli li jigi rez komun, jigi effettwament rez komuni. Lanqas ma hu mehtieg li qabel ma persuna tirrendi hajt komuni tinforma lill-propjetarju b'din l-intenzjoni. Min irid irendi hajt in komun, kull m'ghandu jaghmel hu li proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Meta l-vicin jaqbad u jew jappoggja jew jibni fuq dak il-hajt biex irrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenza ta' spoll, ghax m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaraterizza cirkostani li jwasslu biex tkun tista' ssir l-actio spolii." (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tas-16 ta' Gunju, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Michelina Mifsud et vs John Darmanin et.**)

Inoltre, kif citat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri, tal-10 ta' Jannar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Lawrence Hili et vs Louis Hayman et**, fejn inghad li sabiex jinghata d-dritt ta' appogg, jehtieg li jitpogga "bini" ma' hajt komuni, izda interessanti li fl-istess sentenza issir referenza ghal sentenzi ohra (Vol. XXXVI pII p443 u Vol. XLII pII p1065) fejn jinghad li bini ma jfissirx bilfors edificcju jew kostruzzjoni ohra tal-gebel u ta' natura permanenti, izda tinkludi wkoll kwalunkwe kostruzzjoni msaqqfa li kapaci taghti kenn, kull kostruzzjoni temporanja hija inkluza fil-kelma "bini" ghall-finijiet ta' dritt ta' appogg. Dawn il-konsiderazzjonijiet wasslu lill-perit legali wkoll ghall-konkluzjoni li s-socjeta kjamata in kawza ezercitat l-appogg, liema fehma din il-Qorti taqbel maghha.

Ghalkemm fil-mistoqsijiet in eskussjoni l-konvenut jistaqsi lill-perit tekniku jekk ix-xoghlijiet elenkati minnu, li gew ritenuti rilevanti fid-determinazzjoni tal-ezercizzju tal-appogg da parti tal-kjamata in kawza, jekk jistghux jitnehhew b'facilità u jigu rimpjazzati minghajr il-htiega tal-prattika tal-appogg, il-perit wiegeb li dan huwa l-kaz ghal dak li ghandhom x'jaqsmu l-oggetti elenkati taht il-punti 'B', 'C' u 'D', izda mhux l-istess jista' jinghad ghall-punt 'A', inkwantu m'hemmx hajt bejn il-pilastri tal-konvenuti u l-hajt tal-attur, li jfisser li jkun irid jizdied hajt bejn l-istess pilastri. Mistoqsi b'referenza ghas-sentenza citata qabel, fl-ismijiet **Lawrence Hili et vs Louis Hayman et** jekk il-liedna u l-vent elenkati mill-perit, jaqghux fid-definizzjoni ta' appogg, il-perit tekniku gustament wiegeb li f'dak il-kaz citat mill-konvenuti, l-appogg

mal-hajt tal-gnien ma giex ippruvat. Dan kuntrarjament ghal dak li rrizulta mill-provi in atti tal-kaz in ezami. Fil-fatt din il-Qorti tqis opportun li tirrileva li l-istess sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) citata mill-konvenut rriteniet ukoll:

> Naturalment qabel kollox trid l-ewwel issir il-prova illi l-konvenuti ghamlu uzu mill-hajt, **<u>liema prova hija kollawdata bis-semplici fatt li l-gar ikun pogga l-kostruzzjoni tieghu mal-hajt b'mod li minn dan il-fatt tigi desunta l-intenzjoni tieghu</u>**.

Din is-silta fiha nnifisha tindirizza wkoll il-kwezit maghmul lill-perit legali da parti tal-konvenuti li mill-provi akkwiziti ma tirrizultax l-intenzjoni tal-konvenuti li jakkwistaw il-komunjoni tal-hajt. Il-konvenuti fin-nota taghhom jaghmlu referenza ghal dak espost fis-sentenza hawn qabel citata, fl-ismijiet **Michelina Mifsud et vs John Darmanin et**, izda l-perit legali gustament wiegeb li l-intenzjoni hemm imsemmija mhix wahda specifika, izda hija wahda semplici li l-gar jinqeda bil-hajt u li jaghmlu komuni ghall-fini li jutilizza l-istess hajt. Din il-Qorti taqbel ukoll mar-risposta li nghatat mill-perit legali meta qal li mhux moghti li persuna l-ewwel taghmel uzu minn hajt proprjetà ta' haddiehor sabiex jottjeni tgawdija ahjar ta' hwejjigha, mbaghad tichad l-obbligazzjonijiet inerenti minn dik it-tgawdija tal-hajt komuni billi tghid li ma riedetx tkun proprjetarja ta' dak il-hajt. (Ara f'dan is-sens ukoll, is-sentenza **Lawrence Hili et vs Louis Hayman et** hawn qabel citata) Fuq l-iskorta ta' din il-gurisprudenza u wara li ezaminat l-provi in atti, inkluz il-konkuzjonijiet u t-twegibiet in eskussjoni tal-periti mahtura minnha, din il-Qorti ma ghandha ebda diffikulta tiddikjara li fil-kaz odjern jirrizulta assodat li s-socjeta kjamata in kawza ipprattikat appogg mal-hajt tal-atturi. Konsegwentement din it-talba tal-atturi timmerita li tintlaqa' u jehtieg li jigi likwidat il-kumpens dovut lilhom.

In kwantu ghall-kumpens dovut lill-atturi huwa oppportun li ssir referenza ghall-artikolu 418 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> 418.(1) Kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, **<u>billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni</u>**, u billi jaghmel ukoll ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar. (Enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Il-periti mahtura mill-Qorti rritenew illi l-gar jakkwista l-komunanza tal-hajt hekk kif jappogga u mhux meta jigi effetwat il-hlas dovut. (Ara f'dan is-sens is-sentenza

deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2012, fil-kawza fl-ismijiet **Neil Bianco vs A. Bonello Limited**.) Dan ifisser li l-valur tal-hajt irid jitqies fiz-zmien li gie ezercitat l-appogg u zidiet li sehhew wara m'ghandhomx relevanza ghall-finiijet ta' fissar ta' kumpens. Din il-Qorti qieset l-opinjoni tal-periti appuntati minnha fis-sens li ladarba s-socjeta kjamata in kawza ghamlet uzu mill-hajt tal-attur sal-gholi tal-opramorta peress li l-liedna mqabbda mal-hajt tasal f'dan il-livell, kif ukoll hemm il-vent tac-cumnija, dan l-gholi kellu jitqies relevanti ghall-fini tal-kumpens dovut lill-atturi. Wara li ezaminat il-konsiderazzjonijiet teknici tal-perit mahtur minnha fil-likwidazzjoni li ghalkemm fil-parti l-kbira teknici, din il-Qorti tqishom validi u ragunati u ma ssib ebda raguni li tiddipartixxi minnhom, specjalment in vista tal-fatt li ttiehed qies ukoll ta' dik il-parti tal-hajt li effettivament intuza da parti tal-kjamata in kawza. Konsegwentement, filwaqt li taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet maghmula mill-periti appuntati minnha, din il-Qorti taqbel pjenament u tadotta l-konkluzjonijiet teknici kollha jigifieri:

7.1 Il-hajt divizorju originali jappartjeni mal-proprjeta tal-kjamata cioe Palazzo Pescatore gja Villa Mignon u gonna Mocambo.

7.2 Il-kjamata ezercitat appogg fuq il-hajt relattivament gdid mibni mir-rikorrent.

7.3 B'dan l-appogg sehh spustament tal-linja medjana lejn ir-rikorrenti tal-wisgha ta' dsatax punt hamsa centimetri (19.5cm) ghat-tul kollu tal-plot tar-rikorrenti.

7.4 Il-kumpens dovut ghall-ispustament tal-linja medjana rizultat tal-appogg ezercitat mill-kjamata mal-hajt relattivament gdid mibni mir-rikorrent qed jigi likwidat fl-ammont ta' disat elef, mitejn u tnejn u erbghin euro u hamsa u hamsin centezmi (€9,242.55).

7.5 Il-kumpens dovut ghal nofs l-ispejjez tal-hajt relattivament gdid mibni mir-rikorrent ghall-appogg ezercitat mill-kjamata qed jigi likwidat fl-ammont ta' elfejn u sitt mitt euro u sebgha u disghin centezmi (€2,600.97)."

Din il-Qorti ghaddiet biex taghmel il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku taghha, wara li qieset ukoll il-mistoqsijiet imressqa in eskussjoni mill-konvenuti u t-twegibiet moghtija mill-istess periti u ghall-istess ragunijiet imsemmija qabel, ma ssib ebda raguni valida li tbiddel il-konkluzjonjiet hemm milhuqa, inkluz l-istima appena citata u ma tqisx li ghandha tadotta l-istima moghtija fir-risposta tal-perit tekniku in eskussjoni, in kwantu kif inghad qabel, is-serratizzi, il-liedna u l-vent tac-cumnija wkoll jikkostitwixxu

ezercizzju ta' appogg u ghalhekk ghandhom jigu inkluzi fl-ezercizzju tal-kumpens effettiv dovut lill-atturi konsegwenza ta' l-appogg ezercitat mill-kjamata in kawza.

Huwa opportun li jigi mfakkar li kif ritenut minn dawn il-Qrati, l-inservjenza tista' tkun strutturali, imma tista' tkun ta' natura semplicement dekorattiva, bhal tikhil, tibjid jew anke utilitarja bhat-twahhil ta' imsiemer jew hbula tal-inxir (Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Philip Mifsud**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1994, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru 1997.) Fil-fatt il-perit ghamel referenza ritenuta siewja ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, tal-25 ta' Marzu, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **E. Grech Cristal Bath Limited vs Michele Peresso Limited,** fejn gie deciz li ladarba hajt intuza bhala *retaining wall,* l-appogg jitqies bhala dovut. Inghad:

> Ukoll l-appogg hu dovut anke meta persuna ma ghamlitx uzu mill-hajt biex izzomm il-bini taghha. Mhux necessarju li l-uzu jikkonsisti fi struttura. Jista' jkun permanenti jew temporanju. **<u>Darba li l-hajt jintuza, l-appogg ikun dovut u ma jistax wiehed jerga' jibdielu.</u>** L-appogg hu dovut anke jekk wiehed ipoggi l-hamrija mieghu jew biex jaghlaq il-proprjeta` mhux mibnija tieghu (Ara App. Civili Superjuri, 11/11/97, **Abela Emanuel vs Philip Mifsud**.) L-appogg jezisti anke jekk persuna sserrah il-bini taghha ma hajt komuni, jew fuq wara tal-proprjeta` ta' haddiehor. L-appogg ghandu jitqies li gie pprattikat… (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Din il-Qorti taqbel ukoll mal-osservazzjonijiet maghmula mill-perit legali fl-ahhar tar-relazzjoni tieghu, relattivament ghall-eccezzjonijiet tal-konvenut, fejn gie ritenut li l-konvenut mhux legittimu kontradittur stante li hu mhux sid l-art, u l-appogg gie ezercitat mill-kjamata in kawza.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-konvenuti fejn jinghad li l-hajt mibni mill-atturi ma kienx la l-hajt komuni u lanqas il-hajt divizorju fit-termini tal-ligi, il-perit legali osserva li huwa minnu li l-atturi ma bnewx il-hajt taghhom fit-tarf tal-proprjeta taghhom konfinanti mal-fond koncess lis-socjeta kjamata in kawza, izda madwar tmien centimetri 'l boghod. Madankollu l-perit legali qies li ghalkemm l-artikolu 418 tal-Kodici Civili jaghti jedd lill-gar li jrendi komuni hajt li jkun imiss mal-fond tieghu u fil-kaz in ezami l-hajt tal-atturi ma jmissx mal-fond koncess lill-kjamata in kawza, dan l-artikolu ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 435(1) tal-Kodici Civili, li jipprovdi li ghad li bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-gar jista', jekk ma jithalliex ghall-anqas il-

boghod ta' metru u nofs, jitlob li jaghmel komuni l-hajt u jista' jibni sa fejn jasal il-hajt u jpoggi mieghu billi jhallas, ma' nofs is-siwi tal-hajt, is-siwi tal-art li jokkupa.

Ghalhekk il-perit legali gustament irritjena illi l-fatt li l-attur bena l-hajt tieghu aktar 'il gewwa mil-linja limitrofa taz-zewg fondi, ma ghandhiex isservi ta' ostakolu ghall-komunanza ta' dak il-hajt favur il-kjamata in kawza, kif lanqas ma ghandha tkun ta' ostakolu ghat-talba attrici ghall-kumpens tal-appogg ezercitat. Wara kollox il-kjamata in kawza ghamlet gwadann mill-art okkupata minnha li kienet tifred il-hajt tal-atturi minn mal-hajt divizorju originali, liema art l-atturi ressqu l-prova li huma sidien taghha permezz tal-kuntratt ta' akkwist taghhom, li ghalih saret referenza qabel. Dan jinghad ukoll fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata mill-abbli perit legali senjatament is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell Superjuri tal-5 ta' Marzu 1920, fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Busuttil vs Francesco Buttigieg** u dik tal-4 ta' Novembru, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Francis Cauchi et vs John Mary Sciberras et**.

Din il-Qorti qieset ukoll li wara li saru l-mistoqsijiet in eskussjoni fir-rigward, il-perit legali fir-rispost tieghu kkonceda li d-dritt moghti lill-gar taht l-artikolu 435(1), dwar jekk jaghmilx komuni l-hajt mibni mill-gar l-iehor, bhala wiehed fakoltattiv. Madankollu jekk il-gar jaghzel li ma jezercitax il-jedd provdut taht l-artikolu 435(1), irid imbaghad josserva d-distanzi preskritti fit-tieni subinciz tal-istess disposizzjoni. Huwa minnu wkoll li ma jirrizultax li l-atturi bnew il-fond taghhom f'distanza ta' tlett metri mill-hajt jew bini koncess lill-kjamata in kawza. Izda din il-Qorti zzid tghid li ghalkemm illi dan kollu huwa minnu, ma jirrizultax li l-konvenuti jew is-socjeta kjamata in kawza, oggezzjonat b'xi mod fil-waqt li l-atturi kienu qeghdin jibnu l-proprjeta taghhom, anzi jirrizulta li sussegwentement hija ghamlet ghazla cara, dik li tezercità l-jedd taghha li taghmel il-hajt tal-atturi komuni, li per konsegwenza jwassal li hija ghandha obbligu li tikkumpensa lis-sid ghall-art okkupata minnha, kif ukoll ghall-appogg ezercitat minnha fuq il-hajt tal-atturi.

Hekk ukoll, din il-Qorti taqbel mal-esposizzjoni tal-perit legali li l-artikolu 418 ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 435 tal-Kodici Civili, in kwantu hija wahda logika, peress li huwa ritenut li l-provvedimenti tal-ligi fir-rigward m'ghandhomx jinqraw in izolament, peress li t-tnejn jitrattaw drittijiet u obbligazzjonijiet li jiskattaw mill-komunanza tal-hajt

divizorju bejn zewg fondi, l-unika differenza hija dik fejn jinsab il-hajt. Ghalhekk filwaqt li l-artikolu 418, jipprovdi ghas-sitwazzjoni fejn sid jaghmel komuni hajt li jmiss mal-fond tieghu, l-artikolu 435 jipprovdi ghas-sitwazzjoni fejn, sid, b'ghazla tieghu, jaghmel komuni hajt li ghalkemm ma jkunx imiss mal-linja tal-konfini, ikun f'distanza ta' anqas minn metru u nofs, kif wara kollox jirrizulta fil-kaz in ezami. Ghalhekk trattati l-kweziti mressqa mill-konvenuti fl-eskussjoni tal-periti, din il-Qorti ma tarax li tezisti raguni valida sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet milhuqa fir-rapporti tal-periti mahtura minnha u taddottahom sa fejn konsistenti ma' dak li qieghed jigi deciz.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Benny Muscat, in kwantu mhux ritenut legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici, tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta kjamata in kawza, tilqa' it-talbiet attrici limitatament kif gej:

(i) tiddikjara li l-hajt divizorju originali li kien jifred il-proprjeta tal-atturi minn dik koncessa in enfitewsi temporanja lis-socjeta kjamata in kawza, jaghmel parti mill-proprjeta koncessa lis-socjeta kjamata in kawza, mentri l-hajt il-gdid mibni mill-atturi, l-art fuqha mibni, u l-art bejn iz-zewg hitan huma kollha proprjeta tal-atturi;

(ii) tiddikjara li s-socjeta kjamata in kawza qeghda taghmel uzu mill-hajt tal-appogg proprjeta tal-atturi;

(iii) tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ghall-hlas ta' l-appogg u tal-porzjon art li fuqha huwa mibni l-hajt ta' l-appogg, kif ukoll ghal dik l-art li qeghda tintuza ghall-beneficcju esklussiv tal-kjamata in kawza, kif inghad qabel;

(iv) tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi mis-socjeta kjamata in kawza fis-somma ta' hdax-il elf, tmien mija tlieta u erbghin euro u tnejn u hamsin centezmu (€11,843.52);

(v) tikkundanna lis-socjeta kjamata in kawza thallas lill-atturi s-somma hekk likwidata, bl-imghax dekorribbli mid-data tas-sentenza, sad-data tal-pagament effettiv, in kwantu l-ammont dovut lill-atturi qieghed jigi likwidat permezz ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu in kwantu ghall-terz mill-atturi u in kwantu ghal-zewg terzi mis-socjeta kjamata in kawza, Benny's Catering Limited, salv ghall-

ispejjez tal-konvenut li ghandu jhallas l-ispejjez tieghu, ladarba naqas li jgharraf tempestivament lill-atturi li hu mhux sid il-proprjeta in kwistjoni.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur