QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G MANGION

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 1

Ċitazzjoni numru 208/1997/2 JD

Frank Calleja

v.

Charles Paul Attard u b'digriet tat-8 ta' Frar 2021 Dorothea Deguara assumiet l-atti flok missierha Charles Paul Attard

Preliminari:

1. Il-partijiet għandhom proprjetajiet attwigi fl-Għarb, Għawdex, u t-tnejn li huma għamlu xogħlijiet fihom li taw lok għall-vertenza odjerna: l-attur permezz tat-talba tiegħu u l-konvenut permezz ta' kontro-talba.

2. L-attur intavola din il-kawża abbażi tas-segwenti xogħlijiet li għamel

il-konvenut, li skont l-istess attur jilledu d-drittijiet tiegħu:

- L-okkupazzjoni tas-sottoswol taħt il-proprjeta` tal-attur;

- It-tneħħija tal-ħajt tas-sejjieħ bejn il-ġardina tal-attur u l-bitħa tal-konvenut, li ġie sostitwit b'ħajt bi ħxuna ta' 8 pulzieri, u t-tfigħ tal-ġebel tal-ħajt tas-sejjieħ għal għandu;

- L-inalzament tal-ħajt diviżorju (ta' ħxuna ta' tliet piedi) bejn kamra terrana tal-attur u art mhux mibnija tal-konvenut permezz ta' ħajt singlu li jiġi oltre l-linja medjana tal-ħajt l-antik għal ġol-proprjeta` tal-attur;

- It-tqabbid tas-saqaf tal-bini l-ġdid tal-konvenut b'oltre minn 20 pulzier għal ġol-proprjeta` tal-attur.

Għalhekk l-attur talab li dawn id-diversi leżjonijiet allegatament sofferti minnu jiġu rimedjati skont it-talbiet rispettivi magħmula minnu.

3. <u>Il-konvenut</u> da parti tiegħu, barra li ppreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet tal-attur, ressaq kontro-talba fejn ilmenta li l-attur naqas li josserva pattijiet dwar ftehim milħuq bejniethom u li in oltre x-xogħlijiet li għamel l-attur fil-proprjeta` tiegħu saru kontra l-liġi. L-ilmenti tal-konvenut

huma s-segwenti:

- Għalkemm kien hemm ftehim li l-konvenut kellu jħott il-ħajt diviżorju tas-sejjieħ u jibnieh b'ħajt tal-kantun a spejjeż komuni, l-attur ma ħallsux il-kumpens ġust dovut lilu;

- Għalkemm l-attur fix-xogħlijiet li għamel irrenda komuni parti mill-ħajt diviżorju li kien proprjeta` tal-konvenut, ma ħallsux kumpens għal tali appoġġ;

- L-attur qala' parti mill-ħxuna tal-ħajt diviżorju biex b'hekk użurpa parti mill-wisgħa tal-ħajt;

- L-attur naqas li jibni opramorta skont il-liġi fuq il-bejt tal-proprjeta` tiegħu

Għalhekk il-konvenut fil-kontro-talbiet tiegħu talab il-ħlas ta' kumpens u rimedjar tax-xogħlijiet lamentati minnu.

4. <u>Kwantu għat-talbiet tal-attur</u> l-ewwel Qorti laqgħet biss uħud minnhom, u <u>kwantu għall-kontro-talbiet tal-konvenut</u> laqgħet biss dawk relatati mal-opramorta. L-attur ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell odjern.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur wara li ppremetta li huwa proprjetarju tal-fond numri hamsa u sitta (5 u 6) Triq il-Knisja, Gharb, Ghawdex liema fond huwa akkwista b'att tan-Nutar Joseph Spiteri tas-sitta ta' Dicembru elf disa' mija hamsa u disghin.

Illi l-konvenut proprjetarju tal-fond bin-numru ufficcjali tnejn u ghoxrin qabel numru dsatax Triq San Lawrenz, Ghawdex akkwista b'att tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius tal-erbatax ta' Awwissu elf disa' mija tnejn u disghin u li huwa attigwu ghall-proprjeta' ta' l-attur.

Illi l-konvenut qieghed jaghmel diversi xoghlijiet fil-fond tieghu u fil-hitan divizorji bejn iz-zewg fondi rispettivi u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet ippregudika u lledja d-drittijiet tal-attur u dan billi fl-ewwel lok okkupa llegalment, abbuzivament u minghajr ebda dritt parti mis-sottoswol ta' taht il-fond ta' l-attur, liema sottoswol huwa skont il-ligi parti mill-proprjeta' ta' l-attur.

Illi fit-tieni lok, il-konvenut qabad u nehha l-hajt tas-sejjiegh illi jifred il-gardina ta' l-attur mill-bitha tal-konvenut u minfloku tella' hajt ta' hxuna ta' madwar tmien pulzieri, u noltre tefa' l-gebel li qabel kien uzat fl-istess hajt tas-sejjiegh ghal gol-proprjeta' ta' l-attur.

Illi fit-tielet lok, il-hajt divizorju illi qabel kien jifred wahda mill-kmamar terrani ta' l-attur mill-parti mhix mibnija tal-konvenut li fih hxuna ta' madwar tliet piedi kien interament u esklussivament proprjeta' ta' l-attur kif anke jirrizulta mill-mod kif l-istess hajt kien mibni.

Illi ricentement il-konvenut gholla dan il-hajt u meta ghamel dan minflok ma bena l-gholi l-gdid fuq in-naha tieghu tal-hajt jew ta' l-anqas baqa' tiela' bil-hajt bl-istess hxuna, huwa qabad u bena hajt tas-singlu li jigi aktar mil-linja medjana tal-hajt l-antik ghal gol-proprjeta' ta' l-attur. B'hekk mhux biss ikkapparra parti mill-proprjeta' tal-attur u legalment spostja l-linja divizorja bejn il-fond rispettivi ghal gol-proprjeta' ta' l-attur izda anke dghajjef u pperikola l-istabbilita' ta' l-istess hajt divizorju.

Illi noltre l-konvenut saqqaf il-bini l-gdid tieghu billi qabbad is-saqaf tieghu b'oltre minn ghoxrin pulzier ghal gol-proprjeta' ta' l-attur.

Illi minkejja li gie nterpellat sabiex jiddesisti mill-agir illegali u abbuziv tieghu u minkejja illi anke gie ntavolat mandat ta' inibizzjoni kontra tieghu sabiex jieqaf mix-xoghlijiet lamentati (Mandat numru 454/97 fl-

ismijiet premssi) il-konvenut baqa' inadempjenti u qieghed issa jirrifjuta li jottempera ruhu mal-ligi u josserva ddrittijiet ta' l-attur.

Talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara illi l-hajt li kien jifred wahda mill-kmamar terrani ta' l-attur mill-parti mhix mibnija tal-fond tieghu – muri ahjar fil-pjanta Dokument A b'linji homor - huwa nterament proprjeta' ta' l-attur.

2. tiddikjara illi ghalhekk ma kellu ebda dritt illi jappoggja mal-istess hajt minghajr qabel ma jkun hallas il-kumpens ghall-appogg dovut skont il-ligi lill-istess attur;

3. tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu ebda dritt illi jgholli l-istess hajt divizorju b'hajt tas-singlu fil-posizzjoni attwalment mibni minnu u lanqas m'ghandu ebda dritt illi jqabbad is-saqaf tieghu sal-fond attwalment imqabbad minnu.

4. konsegwentement tikkundannah sabiex jirdobbla l-hajt mibni minnu billi fuq in-naha tieghu jhaxxen l-istess hajt sal-hxuna tal-hitan sottostante, kif ukoll illi jaqla' u jirrimwovi s-saqaf tieghu in kwantu dan joltrepassa l-linja medjana bejn il-fondi rispettivi.

5. tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu u ma kellu ebda dritt illi jwaqqa' xi parti millhajt tas-sejjiegh illi kien jifred il-gardina ta' l-attur minn dik tal-konvenut u jdejjaq listess hajt tas-sejjiegh.

6. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina l-istess hajt tas-sejjiegh ghall-istat u hxuna originali tieghu.

7. tiddikjara illi l-konvenut ma kellu ebda dritt illi jokkupa u jikkapparra xi parti mis-sottoswol taht il-fond ta' l-attur.

8. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jirritorna l-imsemmi sottoswol ghall-istat originali tieghu jew itella' hajt divizorju fil-ghar de quo illi jigi taht il-hajt divizorju 'il fuq minn wicc l-art.

9. fin-nuqqas tal-konvenut illi jwettaq ix-xoghljiet mitluba fir-raba, is-sitta u t-tmien talba fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss, tawtorizza lill-attur illi jaghmel l-istess xoghlijiet huwa taht is-sorveljanza ta' perit nominand, u a spejjez u a riskju tieghu.

Bl-ispejjez inkluza tal-mandat ta' inibizzjoni numru 454/97 kontra l-konvenut u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur ghar-rizarciment tad-danni gia sofferti u li ghad jistghu jigu sofferti minnu per konsegwenza u minhabba x-xoghlijiet tal-konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghar-ragunijiet kollha hawn taht imsemmija u ghal dawk ir-ragunijiet li jigu spjegati fil-kors tal-kawza.

2. Illi huwa kkontestat li l-hajt divizorju ndikat fl-ewwel talba jappartjeni nterament lill-attur.

3. illi fi kwalunkwe kaz it-tieni talba ma ssegwix l-ewwel talba u ma hix konsegwenzjali ghaliha. Infatti ma jistax ikun hemm dubbju li skont il-ligi lill-gar jispetta l-jedd li jserrah il-bini tieghu mal-hajt divizorju ndipendentement mill-proprjeta' tieghu. L-aspett tal-proprjeta' jista' jkun rilevanti biss ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-kumpens ghall-appogg li talvolta jista' jkun dovut.

4. illi x-xoghol tal-bdil tal-hajt tas-sejjiegh sar skont ftehim milhuq bejn il-partijiet kif jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza.

5. illi anke ghar-rigward tal-bqija tax-xoghol dan sar in konformita ma' arrangament li minn zmien ghal zmien kienu jsiru bejn il-kontendenti anke filprezenza tal-periti rispettivi.

6. illi ndipendentement mill-premess l-attur accetta u rratifika l-bini billi qabbad u ddentella bini ghal gol-hajt divizorju msemmi u dan minghajr ebda riservi jew limitazzjonijiet.

7. illi huwa kkontestat li l-attur ghandu xi titolu ghal xi parti mis-sottoswol billi l-esponenti ghandu jedd ghalih fl-interezza kollha tieghu u dan jista' jigi ppruvat fil-kawza.

8. illi huwa kkontestat li l-eccipjenti ghamel xi xoghol fis-sottoswol billi dan ghadu fl-istat li kien meta din il-proprjeta' ghaddiet ghand il-konvenut.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat illi l-konvenut ried jinqeda' b'din ic-citazzjoni biex iressaq l-kontro talba tieghu ai termini tal-artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ppremetta:

Illi l-attur ghamel xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tieghu bi ksur tal-ligi u naqas li josserva pattijiet dwar ftehim milhuq bejniethom.

Illi l-partijiet kienu ftehmu li l-konvenut kellu jaqla' hajt divizorju tas-sejjiegh u jibni mill-gdid hajt tal-kantun a spejjez komuni.

Illi minkejja li nbena dan il-hajt skont dan l-arrangament l-attur qieghed jirrifjuta li jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tal-kumpens gust dovut lill-konvenut.

Illi fix-xoghlijiet minnu maghmula l-attur kkomuna parti mill-hajt divizorju li qabel kienet isservi biss ghall-proprjeta' tal-konvenut u kienet esklussivament tal-konvenut.

Illi ghalhekk huwa dovut kumpens ghall-appogg mill-attur lill-konvenut liema kumpens l-attur qieghed jirrifjuta li jhallas.

Illi l-attur unilateralment minghajr il-kunsens tal-konvenut qabad u qala' parti mill-hxuna tal-hajt divizorju originali sabiex b'hekk uzurpa llegalment parti mill-wisgha ta' dan il-hajt.

Illi l-konvenut irid li l-attur jirripristina l-hxuna tal-istess hajt ghal dik inizjali.

Illi l-attur naqas li jibni opramorta skont il-ligi fuq il-bejt tal-proprjeta' tieghu li jaghti ghan-naha tal-konvenut.

Talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li huwa dovut mill-attur lill-konvenut sew kumpens ekwivalenti ghal nofs l-ispiza sabiex inbidel il-hajt tas-sejjiegh imsemmi b'wiehed tal-kantun u kif ukoll ghall-appogg ezercitat mill-attur mal-hajt divizorju li precedentement kien esklussivament tal-konvenut.

2. tillikwida dan il-kumpens.

3. tikkundanna lill-attur sabiex ihallas lill-konvenut l-ammont hekk likwidat.

4. tiddikjara li x-xoghol ta' hatt ta' parti mill-hxuna tal-hajt divizorju sar abbuzivament u bi ksur tal-jeddijiet tal-konvenut.

5. tikkundanna lill-attur sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn din l-Onorabbli Qorti huwa jirripristaina mill-gdid il-hxuna tal-hajt ghal dik originali.

6. tikkundanna lill-attur sabiex fi zmien qasir u perentorju huwa jibni l-opramorta u jgholli l-hajt divizorju fil-parti li tifred il-bejt tal-proprejta' ta' l-attur minn dik tal-konvenut u dan sal-gholi u bil-hxuna preskritta mil-ligi ghall-bini ta' l-opramorta.

7. tawtorizza lill-konvenut sabiex fin-nuqqas tal-esekuzzjoni tax-xoghlijiet indikati fil-hames u fis-sitt talba fuq imsemmija jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez ta' l-attur.

Bl-ispejjez.

L-attur imharrek ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qieghed jigi ngunt.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-kontro citazzjoni prezentata mill-attur fejn eccepixxa:

1. illi t-talbiet tal-konvenut huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex ma huwa dovut ebda kumpens ghall-appogg da parti tal-esponenti lill-konvenut, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, mentri ma huwiex veru illi l-esponenti hatt jew qala' xi parti mill-hxuna tal-hajt, kuntrarjament ghal dak allegat mill-konvenut.

2. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat li permezz tan-nota tieghu tat-2 ta' Ottubru 2013, il-konvenut irtira l-ewwel tliet talbiet fil-kontro-talba tieghu stante li huwa thallas ta' l-appogg minghand l-attur izda zamm ferm il-kap tal-ispejjez fil-konfront taghhom.

Semghet ix-xhieda.

Rat ir-rapporti teknici.

Zammet access.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi l-partijiet huma proprjetarji ta' zewg proprjetajiet imissu ma' xulxin gewwa r-rahal tal-Gharb, Ghawdex. L-attur jallega li l-konvenut esegwixxa diversi xoghlijiet fil-fond tieghu b'tali mod li:

i) nehha l-hajt tas-sejjiegh li kien jifred il-gardina tal-attur mill-bitha tal-konvenut u minfloku tella' hajt ta' hxuna ta' madwar 8 pulzieri, u noltre' tefa' l-gebel li qabel kien uzat fil-hajt tas-sejjiegh fil-proprjeta' tal-attur;

ii) l-konvenut gholla fuq il-hajt divizorju li qabel kien jifred parti mibnija mill-fond tal-attur minn parti mhux mibnija tal-fond tal-konvenut li kien ohxon madwar tliet piedi u li huwa proprjeta' tal-attur u dan billi l-konvenut bena hajt tas-singlu li allegatament jigi aktar mil-linja medjana tal-hajt l-antik ghal gol-proprjeta' tal-attur;

iii) saqqaf il-bini tieghu b'oltre' minn 20 pulzier ghal gol-proprjeta' tal-attur;

iv) okkupa minghajr ebda dritt parti mis-sottoswol ta' taht il-fond tal-attur.

Il-konvenut permezz tal-kontro-talba tieghu talab dikjarazzjoni li x-xoghol ta' hatt ta' parti mill-hxuna tal-hajt divizorju sar abbuzivament u talab ir-ripristinar tieghu. Talab il-bini tal-opramorta sal-gholi preskritt mil-ligi u hlas ta' l-appogg.

Illi f'din il-kawza nhatar il-Perit Tekniku Joseph Mizzi li rrediga r-rapport tieghu. Billi l-konvenut hass ruhu aggravat mill-istess rapport talab il-hatra ta' Periti Perizjuri. B'hekk inhatru Dr Grazio Mercieca, il-Perit John Rizzo Naudi u l-Perit Mario Cassar li rredigew ir-rapport taghhom li gie prezentat fit-12 ta' Awwissu 2009. Jirrizulta li l-Periti Perizjuri ma kkondividewx ghal kollox il-konkluzjonijiet raggunti mill-ewwel Perit Tekniku.

Illi kif inghad fis-sentenza **Richard Falzon vs Construct Furniture Limited**[1] u s-sentenzi hemm citati li l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kinetx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kelliex leggerment tinjora dik il-prova.[2]

Inoltre' fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**[3] fejn gie affermat li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, '*b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistaghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli'.*

<u>Dwar il-hajt divizorju ohxon 3 piedi li originarjament kien jifred wahda mill-kmamar terrani tal-attur minn parti mhux mibnija tal-konvenut</u>

Il-Perit Tekniku AIC Joseph Mizzi irrelata hekk:

"Il-konvenut gholla dan il-hajt b'wiehed singlu li jigi aktar mil-linja medjana tal-hajt l-antik ghal gol-proprjeta' ta' l-attur. Ara Dok 'B'. Il-konvenut ighid li din il-pjanta Dok 'B' ma hix korretta.

Dan il-hajt divizorju, indipendentement ta' min jappartjeni, ried jitla' bl-istess hxuna li kien fih jew ghalmenu f'nofs il-hajt tal-appogg li pero', dan seta' jsir biss bi ftehim ma' l-attur.

[1] Prim'Awla per Onor Imhallef Raymond C. Pace deciza fis-7 ta' Dicembru, 2006

[2] **John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001

[3] Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju 1967, Vol LI.I.390

Il-konvenut isostni li dan il-hajt divizorju ma jappartenix interament lill-attur. F'kazi simili fejn ma jistax jigi pprovat permezz ta' dokumenti ta' min jappartjeni l-hajt divizorju, trid tigi applikata dik il-parti tal-Ligi 'The Civil Law of Walls and Ditches which separate neighbouring tenements Section 11, para. 446(3) which states: 'Where there is a building on one side and a courtyard, garden or field on the other side, the wall is presumed to belong entirely to the owner of the building'.

Peress li dan il-hajt mibni mill-konvenut huwa singlu u espost ghall-elementi, l-attur, li sadanittant ghamel uzu minn dan il-hajt billi bena kamra tas-sodda, qed jitlob sabiex il-konvenut jibni qoxra ohra ta' 9 pulzieri ma' l-istess hajt sabiex l-ilma tax-xita ma jipperkolax fil-kamra tas-sodda tieghu". Il-Perit Tekniku ma ta l-ebda soluzzjoni ghal din it-talba attrici.

Illi l-Periti Perizjuri waslu ghall-istess konkluzjoni dwar il-proprjeta' ta' dan il-hajt ossija li jappartjeni lill-attur. Huma rreferew ghall-artiklu 409(3) tal-Kodici Civili li jipprovdi: "*Jekk min-naha l-wahda jkun hemm bini, u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini*". Il-qorti ma tqisx li ghandha tiddiskosta ruhha minn tali konkluzjoni. Infatti skont kif irritenew l-istess periti perizjuri, jirrizulta mill-atti b'mod partikolari mill-aerial photos li l-fond tal-attur jikkonsisti f'bini antik filwaqt li l-post tal-konvenut kien ghalqa li bnieha ricentament il-konvenut. Kwindi ma ngabet l-ebda prova biex twaqqa' l-prezunzjoni legali u ghalhekk il-hajt jappartjeni lill-attur. Il-konvenut in eskussjoni ma qabilx ma' tali konkluzjoni u dan peress li jsostni li fuq dan il-hajt hemm hotba li twaqqa' l-presunzjoni tal-ligi. Madankollu l-Perit Cassar meta xehed in eskussjoni viva voce[4] qal li dak li l-konvenut jirreferi ghaliha bhala hotba ma tathix x'tifhem lil min jappartjeni l-hajt.

Illi nkwantu ghat-tieni talba attrici din il-qorti tikkondividi dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Neil Bianco vs A. Bonello Limited**[5] li tenniet il-jedd li wiehed jirrendi hajt komuni anki kontra l-volonta' tal-gar, mal-jedd li wiehed jinalza jew jibni mill-gdid hajt divizorju komuni a tenur ta' l-artikolu 415 tal-Kodici Civili. F'din is-sentenza saret referenza ghall-kawza ohra fl-ismijiet **Refalo vs Rapa et**[6] li kienet kawza ta' spoll. F'din il-kawza ukoll gie mtenni li l-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Il-Qorti kompliet:

> *"Hija forsi l-kortesija, il-kostumi salutari ta' bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluha rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero', dana m'huwiex rikjest ad hoc mil-ligi, li anqas, s'intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal din hija ovvja, u cioe' li meta persuna tibni hajt li minnu*

[4] Seduta tal-21 ta' Mejju 2010 a fol 314 tal-process
[5] Appell Civ Nru: 577/2007 deciz fit-30 ta' Novembru 2012
[6] Qorti ta' l-Appell, deciza fl-20 ta' Marzu 1995

nnifsu jista' jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt li jkun jidhol fih konsapevolment.

Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', hlief li issa se jkun hemm ko-pussessur".

Ghalhekk il-hajt isir komuni mal-appogg fiziku imbaghad jibqa' biss il-kwistjoni tal-jedd ghall-hlas ta' l-istess appogg. F'din il-kawza l-attur ma talabx il-hlas ta' l-appogg.

Inkwantu ghat-tielet u r-raba' talbiet attrici, il-Periti Perizjuri rrelataw is-segwenti:

"Jirrizulta lill-esponenti illi l-konvenut innalza l-imsemmi hajt divizorju bi knatan mibnijin bis-singlu b'mod li oltrepassa l-linja medjana tal-hajt b'pulzier u nofs. Dakinhar, l-attur ma kellux bini jserrah mal-parti tal-hajt hekk mghollija. Il-ligi ma tghidx li l-hajt ghandu jittella' tal-istess hxuna tal-parti sottostanti. Il-ligi ssemmi l-istess hxuna biss fil-kaz tal-opramorta (ara artiklu 427(2) tal-Kodici Civili). Huwa dubbjuz jekk l-artiklu 407 japplikax ghal parti ta' hajt li ma jkollux bini fuq xi naha tieghu izda jkun sovrappost ghal xi fond illi jkun mibni. Jekk l-art 407 ma japplikax, allura l-konvenut kien gustifkat jgholli bis-singlu biss - ghalkemm mhux billi joltrepassa l-linja medjana. Sussegwentement l-attur saqqaf fuq in-naha l-ohra tal-hajt u ghalhekk bhala kumpens tal-pulzier u nofs li seraq il-konvenut, billi llum hemm fait accompli, l-esponenti huma tal-fehma li l-konvenut ghandu jigi mgieghel jibni qoxra ta' sitt pulzieri (150 mm) fuq in-naha tieghu tal-parti innalzata tal-hajt".

In eskussjoni fix-xhieda viva voce, il-Perit Cassar elabora aktar dwar dan il-hajt meta xehed is-segwenti:

<u>Risposta tal-Perit Mario Cassar</u>

B'riferenza ghad-domanda numru erbgha (4), nispjega illi l-hajt illi bena Attard m'huwiex konformi ma' dak illi titlob il-ligi inkwantu bnieh tas-singlu. Meta l-hajt jixxarrab, peress li hu singlu, dan ser ikun qisu karta xuga u hu f'dan il-kuntest illi ahna wegibna din ir-risposta. Il-hajt hu mkahhal pero' m'inix f'posizzjoni nghid ghandux waterproof membrane. Jekk niftakar sew il-hajt ghadu fuq il-gebla. Sa fejn naf jien dan il-hajt qieghed jaqsam kamra tas-sodda fil-fond tal-attur mill-bejt proprjeta' tal-konvenut.

<u>Risposta tal-Perit Mario Cassar</u>

Mit-toqob fil-hajt divizorju min-naha tal-proprjeta' tal-konvenut il-hajt hu tliet piedi (3") hxuna. Meta jiena dahhalt ir-rutella f'dawn it-toqob hemm

hajt ta' sitt pulzieri (6") u fuqu, lahhar filata ta' taht is-saqaf tal-konkos, hemm filata hoxna disa' pulzieri (9"). Stabbilejt illi ccentru tal-hajt il-gdid li bena Attard hu mill-inqas pulzier u nofs (1½") oltre l-linja medjana. Min-naha l-ohra meta gie ghas-saqaf tal-konkos ma marx oltre l-linja medjana. Jista' jkun illi l-bennej li gie nkarigat minn Attard ghamel hekk mhux b'intenzjoni hazina. Sa fejn naf jien waqt l-access gie indikat min bena xhiex. Nikkonferma illi ahna proponejna illi Attard jaghmel qoxra ohra ta' sitt pulzieri (6"). B'hekk jigi konformi fir-rigward tal-hxuna tal-hajt."

Fuq domanda ta' l-attur, l-istess Perit Tekniku spjega li naqqsu l-hxuna tal-kantun minn disa' pulzieri (9") ghal sitt pulzieri (6") ghaliex huwa u l-Periti perzijuri l-ohra fehmu li biex jersqu "*lejn in-nofs ta' erbatax-il pulzier (14") fic-cirkostanzi hxuna ta' sitt pulzieri (6") isservi l-istess htigijiet meta tikkunsidra illi l-parti ta' fuq diga' hija ta' disa' pulzieri (9")*".

Din il-Qorti ma tqisx li ghandha tiddiskosta ruhha mill-konluzjoni li waslu ghaliha l-Periti Perizjuri in vista tal-ispjegazzjoni moghtija u ghalhekk tadotta l-istess u tordna lill-konvenut jibni qoxra ta' sitt pulzieri fuq in-naha tieghu tal-parti innalzata tal-hajt.

<u>Is-Saqaf tal-Konkrit fuq il-bini l-gdid tal-konvenut</u>

L-ewwel Perit Tekniku kien ikkonkluda li l-konvenut kien oltrepassa l-linja medjana u dan ghax kien accetta l-pjanta tal-Perit Saviour Micallef. Il-Periti Perizjuri waslu ghall-konkluzjoni totalment differenti. Infatti huma kkonkludew is-segwenti:

"Ma jirrizultax lill-esponenti li t-tisqifa oltrepassat il-linja medjana tal-hajt divizorju, la fejn din hija ta' 36 pulzier (iddahhal 16½") u l-inqas fejn il-hxuna hija ta' 45 pulzier (iddahhal 21"). Dan kif ikkonstata l-Perit Tekniku Mario Cassar f'access li ghamel apposta fuq il-post u kif jidher mill-pjanta minnu maghmula immarkata Dokument MP-1 u mehmuza ma' dan ir-rapport".

Illi kuntrarjament ghal dak allegat u kkritikat mill-attur dwar din il-konkluzjoni jirrizulta li l-Perit Mario Cassar ha l-qisien huwa personalment u tkejlu d-diversi hxuniet mit-toqba li hemm fil-hajt u mhux sempliciment qaghdu fuq pjanta prezentata lilhom.

Din il-qorti tqis li in vista tan-natura teknika ta' dan il-punt u tal-kostatazzjonijiet maghmula fuq il-post mill-Periti Perizjuri ghandha tadotta l-istess konkluzjoni.

<u>Il-Hajt tas-Sejjiegh li kien jifred il-gjardina tal-attur mill-bitha tal-konvenut u li twaqqa' mill-istess konvenut</u>

L-ewwel Perit ma kkonkluda xejn dwar dan il-punt.

Il-Periti Perizjuri rraportaw hekk:

> *"Originarjament kien hemm hajt tas-sejjiegh. Il-konvenut jghid li ma riedx li jibqa' dan il-hajt peress li jibza' fih kienu sejrin ibejjtu l-grieden. Jghid ukoll illi kien sar ftehim bejnu u l-attur li jitwaqqa' dan il-hajt u minfloku jinbena hajt bis-singlu, tant li saru anke marki biz-zebgha biex jimmarkaw fejn kellu jigi pposizzjonat il-hajt il-gdid. Izda l-attur rega' darlu u ghalhekk il-konvenut qabad u waqqa' l-hajt tas-sejjiegh, u bena l-hajt bis-singlu bil-mohbi tal-attur. Isostni pero' li bnieh skond il-ftehim li kien sar. Fil-fehma tal-perit legali, dan ma huwa xejn verosimili, peress illi permezz ta' ittra tal-avukat tieghu Dr Tonio Mallia (sussegwentement elevat ghall-gudikatura) datata 16 ta' Lulju 1997, li giet esibita mill-attur u mmarkata dokument X, il-konvenut u l-bennej tieghu Joseph Axiaq kienu gew interpellati biex ma jmissux il-hajt tas-sejjieh. Barra minn hekk, l-attur kien sewwa a spejjez tieghu l-hajt tas-sejjieh fuq in-naha tieghu meta dan twaqqa' mill-konvenut. Ghalhekk ma hemmx prova li l-partijiet ghamlu xi ftehim dwar il-bini tal-hajt tal-kantun li nbena minflok il-hajt tas-sejjiegh li kien hemm qabel. Anzi huwa inverosimili li kien hemm ftehim bhal dan, anke peress illi l-hjat il-gdid, li huwa tas-singlu ma nbeniex fuq il-linja medjana, imma nbena oltre' din il-linja b'mod li nvada l-proprjeta' tal-attur. Dan jirrizulta mir-ritratt illi juri l-hajt il-gdid bis-singlu quddiem fdalijiet tal-hajt tas-sejjiegh l-antik fil-parti fejn imiss mal-bini. Il-marki taz-zebgha biswit il-hajt ma humiex xi prova konkludenti ghax setghu saru fi kwalunkwe zmien unilateralment mill-konvenut.*
>
> *Fic-cirkostanzi, il-periti gudizzjarji jissuggerixxu bhala soluzzjoni prattika u ekwitattiva li, minflok li jerga' jinbena l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel, il-konvenut itella' qoxra fuq in-naha tieghu tal-hajt bil-kantun tad-9" (225mm) b'tali mod li jhalli spazju jew vojt ta' 18 centimetru u l-qoccata tal-hajt tigi maghluqa permezz ta' konkoz rinfurzat ta' hxuna ta'150mm b'dan illi l-linja medjana ta' bejn iz-zewg fondi tibqa' l-linja medjana tal-hajt originali".*

Il-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu baqa' jsostni li kien hemm ftehim ma' l-attur u dan qed isostnuh billi rrefera ghal dak li xehdu diversi xhieda fosthom is-sid precedenti. Madankollu lanqas il-qorti mhi sodisfatta li kien hemm xi ftehim bejn il-partijiet ghaliex ix-xhieda li inghatat kienet wahda pjuttost inkonklussiva.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-Periti Teknici.

<u>Il-Bini tal-opramorta mill-attur</u>

Fir-rapport taghhom il-Periti Perizjuri rrelataw:

Dwar din il-kwistjoni, l-AIC Mizzi qal hekk:

Il-konvenut qieghed jitlob li l-attur ghandu jibni l-opramorta u jgholli l-hajt divizorju fil-parti li tifred il-bejt tal-proprjeta' tieghu minn dik ta' l-attur u dan sa l-gholi u bil-hxuna preskritta mil-ligi ghall-bini tal-opramorti. L-esponent jaqbel li din l-opramorta ghandha titla' mill-attur skond il-Ligi peress li l-attur ghandu access ghal fuq il-bejt.

Pero' qabel titla' l-opramorta mill-hajt divizorju trid tinbena qoxra tad-9 pulzieri sabiex tirdobbla l-hajt singlu mtella mill-konvenut.

Fil-fehma tal-esponenti (Periti Perizjuri), billi l-attur ghandu access ghall-bejt permezz ta' tarag, l-opramorta ghandha ssir u tkun tal-gholi li trid il-ligi u cjoe' ta' 180 centimetru mill-invell tal-bejt (artiklu 427(1) Kodici Civili). L-opramorta trid ukoll tkun tal-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak il-livell 'l isfel (Artikolu 427(2) Kodici Civili), cjoe tal-hxuna li ssuggerew il-periti iktar 'il fuq f'din ir-relazzjoni"

Tali konkluzjoni qeghdha tigi adottata minn din il-qorti stante li rrizulta li l-attur ghandu access ghall-bejt permezz ta' tarag u kwindi ghandu jsib l-applikazzjoni tieghu d-dispost tal-ligi.

<u>Dwar il-proprjeta' tas-sottoswol</u>

L-attur fis-seba' talba tieghu talab lil din il-qorti tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt li jokkupa u jikkapparra xi parti mis-sottoswol taht il-fond tieghu u konsegwentement talab li l-konvenut jigi kkundannat jirripristina l-imsemmi sottoswol ghall-istat originali tieghu jew itella hajt divizorju fil-ghar li jigi taht il-hajt divizorju 'il fuq minn wicc l-art.

Il-konvenut jikkontesta li l-attur ghandu xi titolu ghal xi parti mis-sottoswol billi jsostni li dan jappartjeni kollu lilu.

L-attur wara li jirreferi ghall-presunzjoni *juris tantum* li min hu proprjetarju tal-art huwa wkoll proprjetarju tas-sottoswol u tal-arja liema presunzjoni tammetti prova kuntrarja, jargumenta li l-att tal-akkwist da parti tal-konvenut ma jistax jitqies bhala prova kuntrarja peress li f'dan l-att la saret referenza ghall-ghar sottostanti l-fondi tal-attur u tal-konvenut. Infatti dan l-ghar gie skopert accidentalment zmien wara li l-konvenut akkwista l-fond tieghu. Ikompli jsostni li lanqas fl-att ta' akkwist favur l-attur ma hemm imsemmi illi hemm ezenti mill-bejgh ghar sottostanti l-fond tieghu.

Il-konvenut min-naha tieghu xehed li d-dahla tal-ghar instabet meta s-saqaf tad-dahla ghal dan l-ghar ceda taht il-piz tal-bulldozer tal-kuntrattur li tqabbad ihammel mill-konvenut. Skontu meta dahal fl-ghar huwa sab li ma kien hemm l-ebda entratura ohra ghalih. Hemm biss toqba fl-art tieghu stess li kienet isservi ta' ventilator. Huwa jkompli jispjega li l-ghar fih maxturi maqtughin fil-blat u holoq filblat li jservi ta' mrabat ghall-bhejjem. Bazikament il-konvenut isostni li kien hemm certi karatteristici li kienu juru li l-ghar dejjem kien jifforma biss parti mill-proprjeta' tal-istess konvenut u dan fil-fatt kien accessibbli esklussivament minnu –

(a) l-ghar jinsab fil-proprjeta' tal-konvenut, ghandu fis-saqaf tieghu ventilator kbir f'forma li tissejjah cumnija halli tigbed l-arja u din ic-cumnija qeghda wkoll fil-proprjeta' tal-konvenut;

(b) l-ghar kellu wkoll bieb, jew entrata, li kont taccedi ghalih b'rampa min-naha li kienet tinstab interament fl-art tal-konvenut;

(c) din l-art kollha fejn tahtha hemm l-ghar kienet dejjem maghquda mal-proprjeta' 22, Triq Frangisk Portelli proprjeta' tal-konvenut, permezz ta' bieb li jidher fir-ritratti ezebiti minnu.

Il-Perit Joseph Mizzi ikkonkluda li s-sottoswol inkwistjoni jikkonsisti f'ghar li jestendi parti minnu taht il-proprjeta' tal-attur u parti minnu taht il-proprjeta' tal-konvenut u terzi persuni li ghandhom proprjeta' adjacenti. Huwa kkonkluda li fl-assenza ta' produzzjoni ta' kuntratti antiki li jistghu juru mod iehor jitqies li s-sottoswol taht l-art tal-attur hija tieghu u ghalhekk ghandu jittella' hajt divizorju fl-ghar, taht il-hajt ta' fuq l-art, biex jifred iz-zewg proprjetajiet.

Il-Periti Perizjuri waslu ghall-konkluzjoni kompletament differenti. Irrelataw fl-ewwel lok li mill-kejl li ghamel is-surveyor taht id-direzzjoni taghhom irrizulta li l-ghar jidhol hafna aktar minn ftit centimetri taht l-art ta' l-attur. Infatti rrizulta li l-ghar jestendi sa 2.2metri taht l-art ta' l-attur *at its widest distance*. Madankollu l-Periti kkonstataw li l-ghar accessibbli mill-art tal-konvenut biss u ghandu bokka-ventilatur li wkoll qeghda kollha kemm hi fl-art tal-konvenut. Wara li rreferew ghal-ligi u ghall-gurisprudenza rrelataw hekk:

> *"Fil-kaz prezenti, l-indizji kollha juru li l-ghar jappartjeni lill-konvenut fl-interezza tieghu ghax kien dejjem parti integrali mill-fond tieghu; accessibbli minnu biss, u qatt mill-fond tal-attur. Il-presunzjoni favur l-attur ghalhekk taqa'."*

Il-Periti Teknici wara li s-survey li sar gie pprezentat fl-atti tal-kawza u minnu rrizulta li l-ghar ma jidholx biss ftit centimetri taht l-art ta' l-attur xorta wahda ddikjaraw li l-konkluzjoni taghhom fir-rapport minnhom redatt ghadha tghodd ghaliex huma ma bbazawx il-konkluzjoni taghhom fuq kemm l-ghar jidhol jew le taht l-art ta' l-attur.

Sabiex il-qorti tiddetermina tali kwistjoni jehtieg li ssir referenza ghal-ligi u ghall-mod kif giet interpretatat mill-qrati taghna. L-artikolu relevanti huwa l-artikolu 323 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> *"Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima 1 tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza".*

Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino**[7]

[7] App Nru: 568/93 deciz fid-9 ta' Frar 2001

"(ii) Huwa illum pacifiku illi "l-proprjetarju ta' l-art ghandu l-proprjeta' ta' l-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; u ghalhekk l-arja hija tieghu. Din pero' hija prezunzjoni semplicement "juris tantum", li tammetti prova kontrarja" (Volum XXIX.ii.854). Dan ifisser illi "sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, l-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih" (Volume XXXV.ii.341). F'dan il-kaz ovvjament tal-attur.

Principji dawn ribaditi u applikati uniformament mill-gjurisprudenza."Kull min jipposjedi fond hu prezunt li jippossjedi wkoll l-arja tieghu kif ukoll is-sottoswol tal-istess fond; u ghalhekk min jakkwista fond ghandu favur tieghu l-prezunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taht is-superfici tieghu, flimkien mal-accessorji kollha tal-istess fond. Din hi prezunzjoni "juris tantum" u ghalhekk tista' tigi kombattuta bil-prova kuntrarja; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'success, il-prezunzjoni tibqa' ssehh; b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa prezunt li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar". (Volum XLVI. 403).

(iii) L-artikolu 1234 tal-Kodici Civili espressament jiddisponi illi "Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt". Dan ifisser illi kuntrarjament ghal dik li tkun il-posizzjoni bhala regola fil-kaz ta' azzjoni re-vendikatorja kif hi l-azzjoni taht ezami, li l-prova dijabolika kienet tinkombi fuq l-attur, kien hemm f'dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan propju li minhabba l-prezunzjoni "juris tantum" il-konvenuta kienet tenuta illi tipprova li kienet hi li akkwistat l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk bil-preskrizzjoni akkwizittiva sew jekk permezz tat-titolu minnha vantat. Kien biss wara illi l-konvenuta jirnexxielha tehles minn din il-prezunzjoni illi kien mehtieg li l-attur jiddefendi ruhu kontra tali prova".

Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Aquilina et vs Josephine Mangion et**[8]

"Illi in tema legali jigi osservat li, ghalkemm huwa minnu li, kif assodat mill-gurisprudenza, fl-actio rivendicatoria l-attur ghandu l-oneru li jressaq provi kompleti u konklusivi tal-pretensjoni tieghu, kif ukoll li d-dubju ghandu jimmilita favur il-konvenut possessur; mill-banda l-ohra pero' ma jistax jigi injorat il-fatt li l-attur li jkun qed jirrivendika proprjeta' sottoposta ghall-proprjeta' tieghu huwa mhejjun u ghandu favur tieghu l-presunzjoni kontemplata fl-artikolu 323 li jiddisponi li min ghandu l-proprjeta' tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum. "Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprieta' reunite nel medesimu padrone, ma una sola e medesima proprieta', poiche' il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione" [Zachariae][9]. Din il-presunzjoni hija juris tantum u c-cedi biss quddiem provi cari u konklusivi minn naha tal-konvenut li juru l-kuntrarju, bhal per ezempju t-termini tal-kuntratt, u anke l-istat tal-haga fiz-zmien tal-kuntratt.

[8] Cit Nru: 1818/95NC deciza fit-22 ta' Frar 2005
[9] Citat il-kawza **Michael Vella Haber vs Hector Borg** [1962] Vol XLVI

Isegwi ghalhekk li, salv ghal prova kuntrarja, l-propretarju tal-art ghandu l-proprjeta' tal-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; liema prova ma tistax tigi stabbilita b'induzzjoni kongetturali imma bi prova konkludenti. "Kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta' tal-proprjeta' ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka [Vol.XXIX.II.854]"[10].

Illi f'dan il-kaz il-Qorti wkoll hija tal-fehma li l-presunzjoni favur l-attur taqa'. Dan billi huwa evidenti li l-ghar fl-intier tieghu kien dejjem parti integrali mill-fond tal-konvenut. Irrizulta li huwa accessibbli minnu biss u mhux mill-fond tal-attur. Il-fatt li l-ghar ma kienx imsemmi specifikatament fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut xorta wahda ma jfissirx li huwa parti mill-proprjeta' tieghu u dan billi l-istess sottoswol huwa accessorju ghalih u jifforma parti integrali minnu.

L-attur argumenta wkoll li l-ghar huwa bir u kwindi l-parti tal-ghar li tigi taht il-wicc tal-art tieghu hija tieghu wkoll. M'hemmx dubju li l-ghar kien kostruwit billi thaffer il-blat u kien maghmul apposta bhala maqjel, bl-imxatar imhaffrin fil-hajt cirkolari u attrezzat bit-toqob biex maghhom ighaddi l-habel li bih jintrabtu l-annimali. Fir-rapport tal-Periti teknici gie kkwotat dak li ntqal fir-rapport tal-MEPA ta' Settembru 2006, '*in actual fact the so-thought 'cistern' was previously used for other purposes. Only after, at an unknown date, was this subterranean feature pierced from the ceiling as a wellhead and used as a cistern. In fact the water level marks may still be seen as evidence that for a period this feature was flooded with water'*. Il-Qorti taqbel mal-Perit Legali li anke jekk ghal xi zmien dan l-ghar seta' gie wzat bhala bir jibqa' l-fatt li originarjament ma kienx kostruwit bhala bir u lanqas huwa bir prezentement. Ladarba l-ghar mhux bir ma tistax issir analogija tad-disposizzjonijiet tal-ligi dwar bjar li jkunu parti taht proprjeta' u parti taht proprjeta' ohra.

L-attur argumenta wkoll li l-ghar kien maqsum permezz ta' hajt li jsostni li kien hemm taht il-hajt divizorju tas-sejjiegh li hemm fuq l-ghar. Isostni li hekk hemm fil-kaz ta' gherien ohrajn fl-inhawi nkluz ghar li ghandu fil-proprjeta' tieghu u li jibqa' sejjer taht il-proprjeta' ta' terzi. Jghid ukoll illi zgur li kien henn hajt bhal dan ghaliex kieku l-ghar kien jikkollassa tat il-piz tal-hajt sovrastanti. Biss dawn huma kollha supposizzjonijiet. L-attur ma ressaq l-ebda prova dwar l-ezistenza ta' hajt bhal dan allegatament kostruwit gewwa l-ghar u mnehhi mill-konvenut.

Illi ghar-rigward tal-kontro-talba, il-konvenut irtira l-ewwel tliet talbiet tieghu billi l-appogg thallas fil-mori izda zamm ferm il-kap tal-ispejjez dwar l-istess talbiet. Il-Qorti tqis li l-appogg thallas biss fis-sena 2013. M'hemmx dubju li dan kien dovut ladarba sar l-appogg u ghalhekk in-nuqqas ta' hlas tieghu kien biss rizultat ta' inkejja min-naha ta' l-attur u kwindi l-ispejjez relatati ma' dawn it-talbiet attrici ghandhom jigu sopportati nterament mill-attur rikonvenzjonat. Ir-raba' talba ma tirrizultax mentri t-talba ghall-opramorta diga' giet trattata aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza, billi :

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut;

2. Filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-tieni talba attrici;

[10] PA.**Nicola Borg vs Carmelo Parnis** citata b' approvazzjoni fil-kawza App.C.**Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co.Ltd.** – 22.10.2002

3. Filwaqt li tichad ir-raba', hames u sitt eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tielet talba attrici biss inkwantu li l-konvenut ma kellux dritt igholli l-hajt divizorju b'hajt tas-singlu;

4. Tichad ir-raba' talba attrici kif dedotta izda tordna lill-konvenut jibni qoxra ta' sitt pulzieri fuq in-naha tieghu tal-parti innalzata tal-hajt. Bejn il-hajt singlu ezistenti u l-qoxra tas-sitt pulzieri ghandu jithalla pulzier vojt;

5. Tilqa' l-hames talba attrici;

6. Tiddisponi mis-sitt talba attrici billi tordna lill-konvenut itella' qoxra fuq in-naha tieghu tal-hajt bil-kantun tad-9'' (225mm) b'tali mod li jhalli spazju jew vojt ta' 18 centimetru u l-quccata tal-hajt tigi maghluqa permezz ta' konkos rinfurzat ta' hxuna ta' 150mm b'dan illi l-linja medjana ta' bejn iz-zewg fondi tibqa' l-linja medjana tal-hajt originali;

7. Filwaqt li tilqa' s-seba' eccezzjoni, tichad is-seba' u tmien talbiet attrici;

8. Tiddisponi mid-disa' talba attrici billi tordna lill-konvenut iwettaq ix-xogholijiet ordnati fi zmien perentorju ta' tlett (3) xhur millum u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel l-istess xoghlijiet huwa taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Stellini li qieghed jigi nominat minn din il-Qorti u dan a spejjez ta' l-istess konvenut;

Inkwantu ghall-kontro-talba din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel tliet talbiet attrici nkwantu dawn gew irtirati;

2. Tichad ir-raba' u hames talbiet attrici;

3. Tilqa' s-sitt talba attrici u tordna lil Frank Calleja sabiex fi zmien tliet (3) xhur millum jibni l-opramorta u din tkun tal-gholi li trid il-ligi ossija 180 centimetru mill-invell tal-bejt u tali opramorta ghandha tkun tal-istess hxuna tal-hajt divizorju a spejjez ta' l-istess Frank Calleja. B'dan illi qabel ma jsir dan minn Frank Calleja, il-konvenut a spejjez tieghu, qieghed jigi ordnat jibni qoxra tad-9 pulzieri sabiex jirdobba l-hajt singlu mtella minnu;

4. Tawtorizza lill-konvenut sabiex fin-nuqqas tal-esekuzzjoni tax-xoghol ordnat fuq imsemmi jaghmel l-istess xoghol a spejjez ta' l-attur u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Stellini.

L-ispejjez inkwantu ghall-kontro-talba ghandhom jigu sopportati minn Frank Calleja hlief ghar-raba' u hames talbiet li ghandhom jigu sopportati minn Charles Paul Attard; inkwantu ghall-kawza ntentata minn Frank Calleja l-ispejjez ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet."

<u>**RIKORS TAL-APPELL tal-attur (27.10.2014):**</u>

6. L-attur permezz tal-appell tiegħu talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-

sentenza appellata fis-sens li:

(1) Tilqa' it-tielet u r-raba' talba tal-attur kif dedotti minnu;

(2) Tilqa' is-seba' u t-tmien talba tal-attur;

(3) Tvarja l-kap tal-ispejjeż fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenut fis-sens li tordna li l-ispejjeż kollha marbuta mas-sitt kontro-talba għandhom jitħallsu unikament u esklussivament mill-konvenut.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut.

7. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

L-ewwel aggravju: Ħxuna li biha għandha tinbena ż-żieda fl-għoli tal-ħajt diviżorju; u assenza ta' dritt fil-konvenut li jqabbad is-soqfa tal-bini tiegħu oltre l-linja medjana bejn il-fondi rispettivi.

Fl-ewwel aggravju tiegħu l-attur jaċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti ġustament ikkonkludiet li l-ħajt diviżorju in kwistjoni (li fil-parti t'isfel tiegħu fih ħxuna ta' 3 piedi) kien oriġinarjament jappartjeni lilu b'applikazzjoni tal-Art. 409(3) tal-Kap 16, u li l-konvenut għollih b'wieħed singlu li jiġi aktar mil-linja medjana tal-ħajt l-antik għall-proprjeta` tiegħu.

Jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-konklużjoni tal-periti perizjuri cioe` li l-konvenut għandu jibni qoxra ta' 6 pulzieri fuq in-naħa tiegħu tal-ħajt, u li bejn il-ħajt singlu u l-qoxra għandu jitħalla pulzier vojt. Isostni li sabiex l-estensjoni vertikali tal-ħajt tkun konformi mad-dettami tal-liġi l-unika soluzzjoni hi li tiġi mmastizzjata biex tkun fl-istess ħxuna tal-parti oriġinali mingħajr ma titħalla ebda toqba jew spazju vojt fil-ħxuna tal-ħajt.

Isostni wkoll li l-periti perizjuri huma żbaljati meta jgħidu li s-saqaf mhux imqabbad oltre n-nofs tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju. Jargumenta li mill-verbali tas-seduti miżmuma minnhom jidher li dawn qatt ma daħlu jkejlu l-ħajt diviżorju u t-taqbida tas-saqaf min-naħa tiegħu (l-attur).

<u>It-tieni aggravju</u>: <u>Proprjeta` tal-għar sottostanti l-fond tal-attur</u>

Fit-tieni aggravju tiegħu l-attur ifakkar li l-għar in kwistjoni ġie skopert aċċidentalment mill-konvenut fil-kors tax-xogħlijiet ta' tħammil li kien qed jagħmel fil-fond tiegħu. Jaċċenna għall-fatt li dan l-għar ma jissemma mkien: la fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu (l-attur) u lanqas fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut.

Huwa jilmenta bil-konklużjoni tal-ewwel Qorti fejn (għar-raġunijiet

mogħtija minnha) irriteniet li l-għar għandu jitqies li huwa proprjeta` tal-konvenut. Jargumenta li l-għar kien ilu midfun għal għexieren ta' snin u li qabel ma ġie skopert aċċidentalment, ħadd ma kien jaf bl-eżistenza tiegħu. Għalhekk isostni li biex titwaqqa' il-preżunzjoni stabbilita mil-liġi favur tiegħu (l-attur) u fin-nuqqas ta' titolu li jirradika l-pretenzjoni tal-konvenut għall-proprjeta` tas-sottoswol in kwistjoni, il-konvenut kellu juri li kellu pussess materjali tal-għar b'mod mhux ekwivoku, pubbliku, u għal perjodu ta' mhux inqas minn 30 sena sabiex jakkwistah bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Jaċċenna għall-fatt li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova f'dan is-sens.

<u>It-tielet aggravju</u>: <u>Spejjeż marbuta mal-kontro-talba</u>

Fl-aħħar aggravju tiegħu jargumenta li l-bini tal-opramorta da parti tiegħu ma setax isir qabel ma l-konvenut innifsu jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji fil-parti sottostanti mill-ħajt diviżorju, u allura tali talba saret intempestivament. Għalhekk isostni li l-ispejjeż marbuta mas-sitt talba tal-konvenut jiġu akkollati lilu.

<u>RIKORS BIEX L-ATTUR JIĠI AWTORIZZAT JIPPREŻENTA XI RITRATTI:</u>

Kontestwalment mar-rikors tal-appell l-attur ippreżenta rikors fejn talab lil

din il-Qorti tippermettilu jesebixxi numru ta' ritratti (annessi mal-istess rikors). Wara li din il-Qorti rat ir-risposta tal-kontro-parti rriservat li tipprovdi ulterjorment wara li tisma' lill-partijiet fl-ewwel udjenza.

L-interpretazzjoni li qed tingħata lill-Artikolu 145 COCP hija fis-sens li d-dokumenti prodotti fl-istadju tal-appell jingħataw piż biss jekk tali dokumenti ma jkunux disponibbli fl-ewwel istanza - vide *Maria Dolores Falzon v. Monica Debarro et* (17.06.2019 q.app) u *Olive Gardens Ltd v. Salvu Farrugia et* (28.04.2014 q app). Għalkemm ir-ritratti ma ġewx ippreżentati mar-rikors tal-appell ai termini tal-Art 145 iżda ma rikors appożitu fejn qed jitlob l-awtorizzazzjoni din il-pożizzjoni ma ghandhiex tinbidel. Dawn ir-ritratti setgħu ġew esebiti quddiem l-ewwel Qorti kif ġew esebiti dokumenti oħra u ma hemmx raguni valida għaliex ġew esebiti f'dan l-istadju. Għalhekk it-talba qed tigi miċħuda.

<u>**RISPOSTA TAL-APPELL tal-konvenut Charles Paul Attard (19.11.2014):**</u>

8. Il-konvenut appellat Charles Paul Attard wieġeb biex jgħid li ma jarax li għandu jkun hemm xi varjazzjoni fis-sentenza appellata, li skont hu hija waħda ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata. Għalhekk wara li wieġeb għall-aggravji tal-attur talab lil din il-Qorti tiċħad l-appell tal-attur bl-ispejjeż kontrih.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Dwar l-ewwel aggravju:

9. Dan l-aggravju jirrigwarda żewġ kwistjonijiet:

(a) **Il-ħajt singlu** li l-konvenut tella' fuq il-ħajt diviżorju eżistenti li jifred waħda mill-kmamar terrani tal-attur minn parti mhux mibnija tal-konvenut; u

(b) **Is-saqaf tal-konkrit** li għamel il-konvenut, li skont l-attur oltrepassa l-linja medjana tal-ħajt diviżorju.

a) Dwar il-ħajt singlu

10. Il-periti periżjuri ikkonstataw li fuq il-ħajt diviżorju eżistenti, proprjeta` tal-attur, l-attur bena ħajt singlu li oltrepassa l-linja medjana tal-ħajt antik b'pulzier u nofs (1½"). Il-Perit Tekniku Mario Cassar (wieħed mill-periti perizjuri) in eskussjoni viva voce spjega li meta daħħal ir-rutella minn toqob fil-ħajt diviżorju min-naħa tal-konvenut irriżultalu (fin-naħa t'isfel) ħxuna ta' tliet piedi (3') - (ċioe` il-ħajt oriġinali), iktar 'il fuq ħxuna ta' sitt pulzieri (6") u fil-filata ta' taħt is-saqaf, disa' pulzieri (9").

11. Il-periti kkonstataw ukoll li l-attur sussegwentement saqqaf fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt u allura hemm "*fait accompli*" u għalhekk bħala kumpens għall-pulzier u nofs (1½") li "seraq" il-konvenut irrakkomandaw li l-konvenut jiġi ordnat jibni qoxra ta' sitt pulzieri (6") fuq in-naħa tiegħu tal-parti inalzata tal-ħajt. In eskussjoni l-Perit Tekniku Mario Cassar spjega li b'hekk jiġi "konformi" fir-rigward tal-ħxuna tal-ħajt. Jidher li qed jirreferi għall-ħxuna ta' tmienja u tletin ċentimetru (38cm), kif rikjest mill-Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li:

> *"Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru."*

12. Fuq domanda tal-attur kompla jispjega li waslu għall-konklużjoni li għandha titla' qoxra ta' sitt pulzieri (6") u mhux disa' pulzieri (9") (kif ikkonkluda l-perit tekniku Mizzi[11]) għaliex hu u l-periti l-oħra fehmu li biex jersqu lejn in-nofs ta' erbatax-il pulzier (14"), ħxuna ta' sitt pulzieri (6") isservi l-istess ħtiġijiet considerando li l-parti ta' fuq diġa` fiha ħxuna ta' disa' pulzieri (9").

13. Din il-Qorti tosserva li fost id-domandi in eskussjoni bil-miktub li saru mill-attur lill-periti perizjuri, kien hemm is-segwenti domanda:

> *"Bil-qoxra ta' sitt pulzieri li intom qegħdin tipproponu li tittella', ngħid sew li din xorta se tiġbed umdita` u biex ma tiġbidx umdita` jrid jitħalla tal-inqas żewġ pulzieri vojt? Allura mhux iktar prattikabbli li ssir qoxra tad-disgħa pulzieri mill-ewwel?"*

---

[11] Il-Perit Mizzi kien qal li l-opramorta għandha titla' mill-attur "***pero` qabel ma titla' l-opramorta mill-ħajt diviżorju trid tinbena qoxra tad-9 pulzieri sabiex tirdobbla l-ħajt singlu imtella' mill-konvenut".***

14. Għal tali domanda il-periti wieġbu (sottolinejar ta' din il-qorti):

> *"L-esponent(i) jaqblu illi bejn il-ħajt singlu eżistenti u l-qoxra tas-sitta li għandha titla, għandu jitħalla pulzier vojt".*[12]

15. Kien għalhekk li l-ewwel Qorti fil-fatt ordnat li tittella' qoxra ta' sitt pulzieri b'dan pero` li jitħalla spazju ta' pulzier bejn il-ħajt singlu u tali qoxra.

16. L-attur appellant jsostni li din l-estensjoni vertikali li għamel il-konvenut għandha tiġi mmastizzjata biex tkun fl-istess ħxuna tal-parti oriġinali u mingħajr ma jitħalla spazju vojt fil-ħxuna kollha tal-ħajt. Huwa jirreferi għall-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

> (1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.
>
> (2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.
>
> (3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.

u jargumenta li ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li l-obbligu li tinżamm l-istess ħxuna tal-ħajt fir-rigward tal-bini tal-opramorta tapplika ukoll għall-parti mill-ħajt li tiġi iktar 'l isfel mill-ogħla bejt jew saqaf. Iżid jgħid li l-

[12] Fol 311

Artikolu 414 li jistabbilixxi d-dritt tal-ġar li jgħolli l-ħajt diviżorju, imkien ma jagħti dritt lil tali ġar li jnaqqas il-ħxuna tal-ħajt.

17. Huwa minnu li l-liġi ma tgħidx speċifikatament li l-ġar "jista' jnaqqas" il-ħxuna tal-ħajt meta jiġi biex jinalzah, pero` lanqas ma tgħid li għandu jittella' bl-istess ħxuna tal-parti sottostanti (ħlief fil-każ ta' **opramorta**). Fil-fehma ta' din il-Qorti japplika l-prinċipju *ubi lex voluit dixit, ubi noluit taquit:* fil-każ tal-opramorta l-liġi tesiġi li din tkun tal-istess ħxuna daqs tal-ħajt mill-bejt 'l isfel, filwaqt li fil-każ ta' ħajt li jkun 'l isfel mill-opramorta ma tgħid xejn, u allura jsegwi li jista' anke jkun inqas mill-ħxuna ta' taħtu b'dan pero` li ma jistax ikun inqas mit-tmienja u tletin ċentimetru (38cm)/ ħmistax-il pulzier (15") rikjesti skont l-Artikolu 407. Din il-Qorti għalhekk ma tistax taqbel mal-konklużjoni tal-periti tekniċi in kwantu rritenew li għandha titla' qoxra ta' sitt pulzieri mal-ħajt singlu li bena l-konvenut, u b'vojt ta' pulzier bejniethom. Dan qed jingħad għaliex fir-rigward tal-filati fejn il-ħajt singlu għandu ħxuna ta' biss sitt pulzieri (6"), biż-żieda tal-pulzier (1") il-vojt tal-qoxra ta' sitt pulzieri (6") it-total jiġi tlettax-il pulzier (13") u allura inqas minn dak rikjest mil-liġi. Il-minimu tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju kif rikjest mil-liġi għandha tapplika għal kull filata. <u>Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, fejn il-ħajt diviżorju fih biss ħxuna ta' sitt pulzieri (6") il-qoxra għandha tkun tad-disgħa u mhux tas-sitta. B'hekk il-ħxuna tal-ħajt inalzat tiġi ta' sittax-il pulzier (16") erbgħin ċentimetru (40cm) tul il-filati kollha, u allura l-ħajt diviżorju li bena l-konvenut ikun</u>

<u>interament in konformi mal-liġi.</u>

18. L-attur appellant in oltre jargumenta li l-estensjoni li wettaq il-konvenut effettivament tikkostitwixxi, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, <u>opramorta.</u> Jispjega li l-binjiet tal-partijiet eżistenti llum, huma hekk:

- <u>il-bini tal-konvenut</u> (fil-parti rilevanti) jieqaf fil-livell tal-*first floor,* u 'l fuq minn dan is-saqaf il-konvenut tella' qoxra tas-singlu fuq l-estremita` tal-ħajt li tiġi l-eqreb għall-proprjeta` tiegħu (l-attur);

- <u>il-bini tiegħu</u>, attigwu għal din il-parti mill-ħajt diviżorju, huwa imsaqqaf fuq livell ta' sular ogħla minn dak tal-konvenut u għalhekk huwa obbligatorju għalih li jgħolli l-opramorta.

19. Isostni li l-punt rilevanti għal dan l-aggravju huwa dan: illi li kieku ma kienx għall-fatt li l-bini tal-konvenut jieqaf fil-livell tal-*first floor*, ma kienx ikun hemm ħtieġa li hu (l-attur) itella' opramorta, imma ladarba l-bini tal-konvenut jieqaf fil-livell tal-*first floor* u l-konvenut għandu aċċess permezz ta' taraġ għal dak il-bejt, allura għall-konvenut din il-parti mill-ħajt diviżorju tikkostitwixxi opramorta; jargumenta li allura jsegwi li l-argument tal-periti addizzjonali li *"il-liġi ma tgħidx li l-ħajt għandu jittella' tal-istess ħxuna tal-parti sottostanti. Il-liġi ssemmi l-istess ħxuna biss fil-każ tal-opramorta"* anke jekk għall-grazzja tal-argument jitqies li huwa

legalment korrett, huwa fattwalment skorrett.

20. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-argument, barra li huwa wieħed pjuttost konfuż, ma jreġix. L-inalzament tal-ħajt diviżorju li għamel il-konvenut fl-ewwel lok jifforma parti minn bini, ċioe` kamra/kmamar, u għalhekk ma jistax jitqies bħala opramorta. Huma l-filati li jiġu fuq is-saqaf ta' tali kamra/kmamar li jitqiesu bħala opramorta, iżda dawn imbagħad skont l-Artikolu 427(2) għandhom ikunu tal-istess ħxuna daqs tal-livell ta' taħthom (li ma jiġix il-ħajt l-antik).

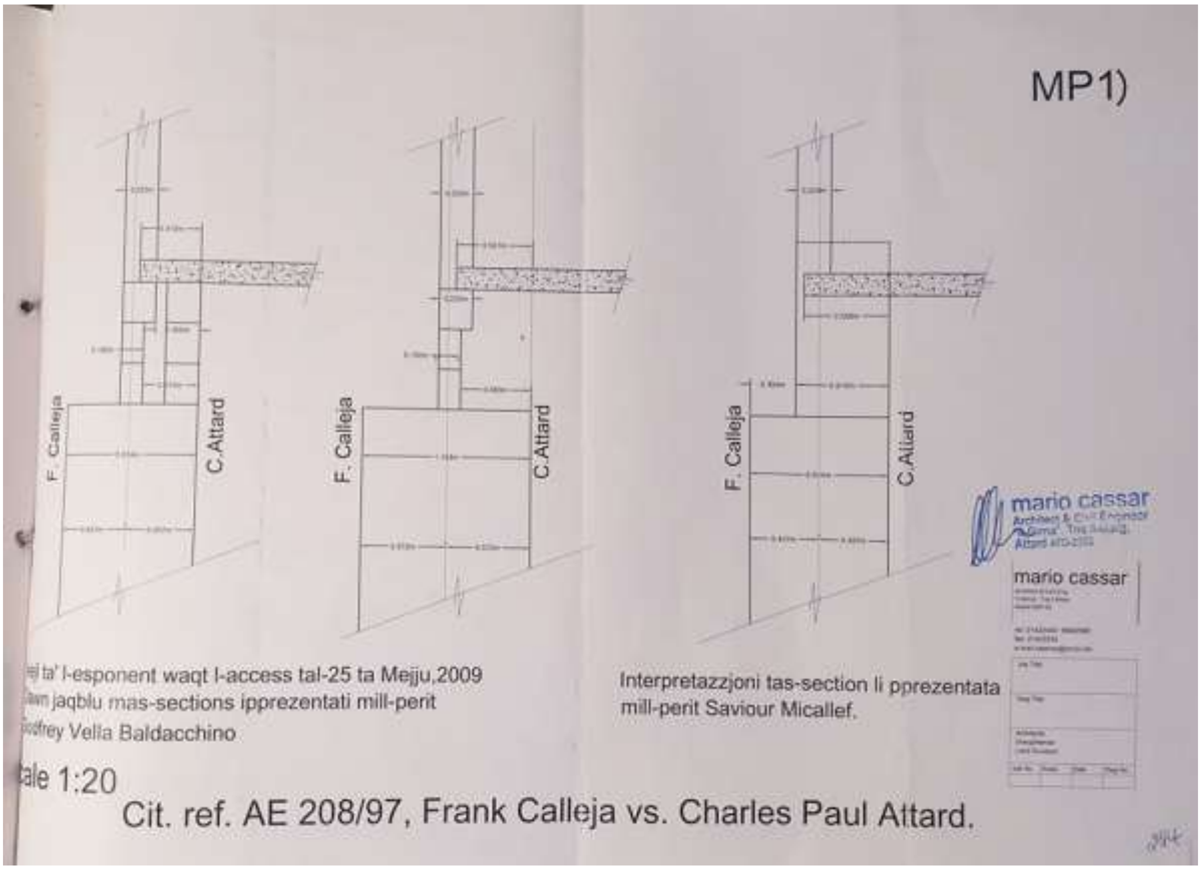
21. Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti jidhrilha li din l-ewwel parti tal-ewwel aggravju hija fondata limitatament għal dak li jirrigwarda l-inalzament b'filati tas-sitta u li fir-rigward tagħhom din il-Qorti, kif fuq spjegat, jidhrilha li l-qoxra li għandha tittella bi dritt magħhom għandha tkun tad-disgħa u mhux tas-sitta.

22. Għalhekk din il-Qorti sejra tvarja f'dan is-sens id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar ir-raba' talba.

b) Dwar is-saqaf tal-konkrit

23. Fir-rigward tas-saqaf tal-konkrit li għamel il-konvenut, il-periti perizjuri (kuntrarjament għall-perit tekniku) ikkonkludew li dan ma jaqbiżx

il-linja medjana tal-ħajt diviżorju, u l-ewwel Qorti straħet fuq il-konklużjonijiet tagħhom. Hija fil-fatt spjegat li l-perit tekniku kien ikkonkluda li jaqbeż il-ħajt diviżorju proprju għaliex kien qagħad fuq il-*cross section* tal-ħajt kif indikata fuq pjanta Dok B tal-Perit Saviour Micallef, li ma jidhirx li hija korretta. Fil-fatt il-Perit Mario Cassar (wieħed mill-periti perizjuri) fuq il-pjanta redatta minnu Dok MP1, jispjega d-differenza bejn ir-riżultanzi tiegħu (li fil-fatt jaqblu ma' dawk tal-Perit Vella Baldacchino) u dawk tal-Perit Saviour Micallef.



24. L-attur appellant jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti straħet fuq il-konklużjoni tal-periti tekniċi. Isostni li l-pjanta Dok B, ikkonfermata bil-ġurament mill-Perit Saviour Micallef fit-12 ta' Frar 2000 tirrifletti l-istat ta' fatt eżistenti u jżid jgħid li l-istat ta' fatt muri fuqha huwa kkonfermat mix-xiehda tal-perit Vella Baldacchino fix-xiehda tiegħu tat-3 ta' Marzu 2001, fejn qal li l-konvenut okkupa s-sodda kollha tal-qoxra mibnija minnu. Dan pero` ma jidhirx li hu l-każ għaliex skont l-ewwel żewġ *cross sections* li jidhru fil-pjanta Dok MP1 li l-Perit Mario Cassar indika li "*jaqblu mas-sections ippreżentati mill-perit Godfrey Vella Baldacchino*", is-saqaf ma jokkupax il-ħxuna kollha tal-qoxra. Għalhekk din il-Qorti ma tarax li għandha tiskarta l-*cross sections* indikati fuq il-pjanta Dok MP1 tal-Perit Mario Cassar, speċjalment meta huwa kkonferma li jaqblu ma' dawk tal-Perit Vella Baldacchino.

25. Din it-tieni parti tal-ewwel aggravju għalhekk tirriżulta infondata.

<u>Dwar it-tieni aggravju:</u>

26. Fis-seba' (7) talba tiegħu l-attur talab li jiġi dikjarat li l-konvenut m'għandu l-ebda dritt jokkupa u jikkapparra xi parti mis-sottoswol (għar) taħt il-fond tiegħu; u fit-tmien (8) talba talab biex konsegwentement jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex jirritorna s-sottoswol

għall-istat oriġinali tiegħu jew itella' ħajt diviżorju fl-għar de quo li jiġi taħt il-ħajt diviżorju 'l fuq minn wiċċ l-art.

27. L-ewwel perit tekniku kkonkluda li fl-assenza ta' produzzjoni ta' kuntratti antiki li juru mod ieħor, għandu jitqies li l-għar taħt il-proprjeta` tal-attur hija tiegħu u li għalhekk għandu jittella' ħajt diviżorju taħt il-ħajt diviżorju ta' fuq l-art sabiex jifred dik il-parti tal-għar li tinsab taħt l-art tal-attur minn dik li tinsab taħt l-art tal-konvenut.

28. Il-periti perizjuri (ossia l-perit legali) invece ikkonkludew li l-preżunzjoni *juris tantum* favur l-attur li dik il-parti tal-għar sottostanti l-fond tiegħu hija tiegħu (skont l-**Art. 323** tal-Kodiċi Ċivili) taqa'; dan wara irritenew li l-indizji kollha juru li l-għar jappartjeni lill-konvenut fl-interezza tiegħu għaliex kien dejjem parti integrali mill-fond tiegħu, accessibbli minnu biss u qatt mill-fond tal-attur. Ippreċiżaw li ma jistax jiġi argumentat li billi l-għar ma jissemmiex fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut dan ma jiffurmax parti integrali minnu. Żiedu jgħidu li anke jekk għal xi żmien seta' intuża bħala bir, ma kienx kostruwit bħala bir u lanqas ma hu bir illum, u għalhekk ma tistax issir analoġija tad-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar bjar li jkunu in parti taħt proprjeta` u in parti taħt proprjeta` oħra. Kwantu għall-argument tal-attur li żgur li l-għar kien maqsum permezz ta' ħajt (kif hemm f'għerien fl-inħawi) għaliex kieku kien jikkollassa taħt il-piż tal-ħajt sovrastanti, irritenew li dawn huma suppożizzjonijiet u li l-attur ma ressaq

l-ebda prova fir-rigward. L-ewwel Qorti straħet kompletament fuq din il-pożizzjoni tal-periti perizjuri u ċaħdet it-talbiet relattivi għall-imsemmi għar.

29. L-attur appellant ħassu aggravat b'din il-konklużjoni. Isostni li minkejja r-raġunijiet li wasslu lill-periti perizjuri u lill-Qorti biex jikkonkludu li l-għar huwa interament tal-konvenut (bażikament il-fatt li l-uniku aċċess huwa mill-fond tal-konvenut), naqsu milli jieħdu in konsiderazzjoni fattur importanti u ċioe` li sakemm l-għar ġie skopert aċċidentalment mill-konvenut waqt it-tħammil fil-proprjeta` tiegħu, ħadd ma kien jaf bl-eżistenza tiegħu: dan l-għar kien midfun għal għexieren ta' snin.

30. Ikompli jgħid li ma jistax ikun ikkontestat li oriġinarjament is-sottoswol tal-proprjeta` tiegħu kienet tappartjeni lill-awturi fit-titolu tiegħu, u li biex il-konvenut jippretendi li tali sottoswol jifforma parti mill-proprjeta` tiegħu fl-assenza ta' titolu li jittrasferixxi tali parti tas-sottoswol lill-awturi fit-titolu tal-konvenut, irid jirriżulta li l-awturi fit-titolu tiegħu akkwistawh bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Jenfasizza li dan ma sarx u lanqas ma tressqet xi terza persuna bħala xhud biex tgħid li fiż-żmien ta' mill-inqas ħamsin sena qabel ma ġie skopert l-għar, l-awturi fit-titolu tal-konvenut kienu jeżerċitaw pussess fuqu.

31. Jiġi osservat fl-ewwel lok li t-talbiet tal-attur relatati għal dik il-parti tas-sottoswol li tinsab taħt il-proprjeta` tiegħu, fil-fatt jammontaw għal azzjoni ta' rivendika. Issa kif inhuwa risaput, l-attur f'kawża ta' rivendika jrid fl-ewwel lok jipprova t-titolu oriġinali fuq il-proprjeta` in disputa u imbagħad jekk il-konvenut da parti tiegħu jkun eċċepixxa titolu fuq l-istess proprjeta` il-Qorti tgħaddi biex tara jekk tali titolu hux wieħed aħjar minn tal-attur. Issa fil-każ in kwistjoni l-attur, abbażi tal-Artikolu 323 għandu favur tiegħu il-preżunzjoni stabbilita mil-liġi li l-parti tal-għar in disputa hija tiegħu, u l-Artikolu 1234 jipprovdi li dak li għandu favur tiegħu l-preżunzjoni stabbilita mil-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt. Dan ifisser li jinkombi allura fuq il-konvenut li jressaq provi kuntrarji biex iwaqqa' tali preżunzjoni.

32. Din il-Qorti ma taqbilx li bil-fatt biss li l-parti tal-għar taħt il-proprjeta` tal-attur hija aċċessibbli mill-fond tal-konvenut għandu jitqies li l-konvenut ipprova t-titolu tiegħu fuq tali parti tal-għar. Issir riferenza f' dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili[13] fil-kawża fl-ismijiet **Markiża Beatrice Cremona Barbaro nomine v. Joseph Vella Galea et (400/1990)** fejn ikkonkludiet li l-bejt sovrastanti l-fond tal-attriċi kien wkoll proprjeta` tagħha abbażi tal-Artikolu 323, ladarba l-konvenuti ma ġabux prova kuntrarja (anke jekk tali bejt kien aċċessibbli mill-fond tal-konvenuti) :

[13] Deċiża 30.01.2006

"Illi t-testatur illi kien jaf illi dan l-istess hanut kellu wkoll arja fuqu, ghazel li ma jispecifikax illi huwa kien qed jeskludi din l-arja mill-legat. Haga li ma kellux ghalfejn jaghmel. Stante illi tezisti din il-prezunzjoni qawwija fil-ligi taghna, kien mehtieg illi kemm-il darba huwa xtaq jeskludi l-arja mill-legat, allura dan kellu jigi specifikat mill-istess testatur.

Kwantu ghall accessibilita' ghall bejt jew il-grad ta' tali accessibilita' dan mhux daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza stante li kien hemm provi ohra li jindikaw li l-arja ma kienitx tappartjeni lill konvenuti.

Ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma illi Cecilia Vella Galea u hutha ma wirtux l-arja tal-garaxx flimkien mal-post numerat 21; izda li l-istess arja kienet taghmel parti mil-legat fuq citat, liema hanut giet izjed tard akkwistat mill-attrici permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 22 t'April 1988.

Il-prezunzjoni tal-ligi, ladarba ma ngibitx a sodisfazzjon tal-Qorti il-prova kuntrarja, tinvesti lill-attrici li akkwistat il-garaxx numru 21A, Triq il-Kbira, H' Attard, bil-proprjeta` tal-arja sovrastanti l-garaxx taghha."

(enfasi ta' din il-qorti)

Tali pożizzjoni ġiet ikkonfermata minn din il-Qorti tal-Appell[14] :

"L-appellanti ma qablux mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti meta irriteniet illi gjaladarba fit-testment tieghu Antonio Debono ma eskludiex specifikament l-arja ta' fuq il-garaxx allura dan ghandu necessarjament ifisser illi huwa kien halla bhala legat l-garaxx u kif ukoll l-arja ta' fuqu. L-appellanti argumentaw illi l-fatt li l-arja ma gietx imsemmija, allura dan jfisser illi l-intenzjoni tad-decujus Antonio Debono ma kienetx illi jhalli wkoll il-bejt sovrastanti l-garaxx. L-appellanti jsostnu illi kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti, Antonio Debono ma kellux ghalfejn isemmi l-arja mal-legat ghaliex kien fatt maghruf illi l-bejt fuq l-garaxx numru 21A kien gie mifrud u nghaqad mal-bejt sovrastanti l-fond numru 21.

29. Fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-imsemmi Artikolu 323 tal-Kodici Civili, din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dana l-argument tal-appellanti. Fil-fehma tal-Qorti, jekk verament l-intenzjoni tad-decujus kienet illi ma jinkludix l-arja sovrastanti l-garaxx numru 21A (hekk kif qeghdin jallegaw l-appellanti), fuq bilanc ta' probabbilita`, din il-Qorti jidhrilha li l-istess testatur kien jeskludiha specifikatament fit-testment tieghu tat-30 ta' Awissu 1968.

30. Ilment iehor tal-appellanti huwa li l-ewwel Qorti ma' dahletx fil-kwistjoni tal-accessibilita` ghall-bejt meta skond huma dan kien

[14] Deċiża 09.01.2009, Q. App. Superjuri, 400/1990

> *jikkostitwixxi fattur importanti.* ***Huma sahqu illi mill-provi prodotti minnhom irrizulta illi dan il-bejt sovrastanti l-fond numru 21A dejjem kellhom access ghalih l-appellanti u m'hemmx access ghalih mill-garaxx in kwistjoni bin-numru 21A.***
>
> ***31. Dina l-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta meta rriteniet li l-accessibilita` ghall-bejt ma kienetx kwistjoni daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza.*** *Dana peress li kien diga` jirrizulta lil dik il-Qorti illi l-arja sovrastanti l-imsemmi garaxx kienet taghmel parti mill-legat mholli mid-decujus Antonio Debono u ma kienetx tappartjeni lill-appellanti."*
>
> (enfasi ta' din il-qorti)

33. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li dik il-parti tal-għar sottostanti l-proprjeta` tal-attur hija aċċessibbli biss mill-fond tal-konvenut ifisser biss li f' xi żmien fil-passat l-awturi fit-titolu tal-konvenut kienu jagħmlu pussess fuq tali parti, iżda ma ġiex pruvat jekk dan għamluhx għaliex xtrawh mingħand l-awturi fit-titolu tal-attur u lanqas ma ġie pruvat li akkwistawh bil-preskrizzjoni akkwiżittva qabel ma l-għar "indifen" għal għexieren ta' snin.

34. Għalhekk dan it-tieni aggravju jirriżulta fondat u konsegwentement din il-Qorti sejra tilqa' is-seba' u t-tmin talbiet attriċi.

<u>Dwar it-tielet aggravju</u>: <u>Spejjeż marbuta mal-kontro-talba</u>

35. Fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenut Attard l-ewwel Qorti ordnat li l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-attur, ħlief fir-rigward tar-raba' u l-ħames talbiet li ordnat li kellhom jitħallsu mill-konvenut.

36. Dan l-aggravju tal-attur jirrigwarda s-sitt talba tal-konvenut. Għalkemm din ġiet milqugħa, u hu (l-attur) ġie ordnat jgħolli l-livell tal-opramorta, dan ma jistax isir qabel il-konvenut itella' l-qoxra mal-ħajt diviżorju, kif fil-fatt ippreċiżat l-ewwel Qorti. Għalhekk l-attur jargumenta li din is-sitt talba saret intempestivament u allura anke jekk hija fondata, l-ispejjeż marbuta magħha għandhom jitħallsu mill-konvenut.

37. Din il-Qorti ma tarax li għandu raġun għaliex kif jargumenta l-konvenut kemm fl-eċċezzjonijiet tiegħu u kif ukoll tul il-kawża l-attur oppona għal din il-kontro-talba.

DECIDE

38. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' limitatament l-appell tal-attur u tvarja s-sentenza appellata kif ġej (filwaqt li tikkonfermaha fil-kumplament):

- (**raba' talba**) in kwantu l-ewwel Qorti ordnat li l-qoxra li għandha tittella mal-ħajt diviżorju singlu li bena l-konvenut għandha tkun tas-sitt pulzieri (b'pulzier vojt) bejniethom, tikkonferma dan fejn il-ħajt diviżorju għandu ħxuna ta' disa' pulzieri; iżda fejn il-ħajt

diviżorju għandu ħxuna ta' sitt pulzieri l-qoxra li tittella' għandha invece tkun ta' disa' pulzieri u jinzamm il-pulzier vojt bejniethom;

- (**seba' talba**) tħassar id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fejn ċaħdet is-seba' talba attriċi u minflok tilqa' s-seba' talba attriċi;

- (**tmien talba**) tħassar id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fejn ċaħdet it-tmien talba attriċi u minflok tilqa' it-tmien talba attriċi konsegwentement tichad is-seba' eccezzjoni tal-konvenut u tordna lill-konvenut jibni ħajt diviżorju fl-għar *de quo* li jiġi taħt il-ħajt diviżorju 'l fuq minn wiċċ l-art u dan entro sitt xhur millum taħt is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar nominat mill-Qorti u fin-nuqqas, ix-xogħol isir mill-attur bl-ispejjez tal-ħajt divizorju fil-għar jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu tnejn minn tlieta (2/3) mill-konvenut appellat u wieħed minn tlieta (1/3) mill-attur appellant.

Mark Chetcuti	Anthony Ellul	Robert G Mangion
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr