



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-6 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 5/2004

Francis u Helen konjuġi Borg

Versus

Alberto Augugliaro

Din il-kawża hija dwar il-proprjetà ta' ħajt li jifred il-fond ta' l-atturi minn dak tal-konvenut.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tat-2 ta' Marzu 1981 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt l-atturi kienu xtraw biċċa art maqsuma u li tinbena li kienet fi Sqaq numru wieħed, Triq Notabile, F'Attard. Illum din l-art inbniet kważi għal kollox, u għandha l-indirizz numru sbatax (17), *Enchantè*, Triq is-Salvatur, F'Attard.

Bejn il-proprjetà ta' l-atturi u dik li tmiss magħha hemm ħajt ta' l-appoġġ antik doblu, li kien diġà hemm meta l-atturi kisbu l-art. Dan il-ħajt huwa proprjetà mhix maqsuma ta' l-atturi u tas-sidien tal-fond li jmiss ma' tagħhom, li illum huwa tal-konvenut.

Il-konvenut beda jwaqqa' l-qoxra tal-ħajt fuq in-naħa tiegħu — u hekk il-ħajt minn doplu issa ġie singlu — u beda jwaqqa' wkoll il-bqija tal-ħajt bil-ħsieb illi jkseb l-art li hemm taħt il-ħajt. Għalxejn l-atturi sejħulu biex ma jkomplix b'dawn ix-xogħlijiet, u għalhekk l-atturi kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li nħareġ fit-30 ta' Diċembru 2003. Issa, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-ħajt ta' appoġġ bejn il-proprjetà ta' l-atturi u dik tal-konvenut, bl-art ta' taħtu, ma huwiex tal-konvenut waħdu iżda huwa proprjetà mhix maqsuma bejn il-partijiet fil-kawża;
2. tordna lill-konvenut jerġa' jibni kif kien qabel dik il-parti ta' l-appoġġ li hija ta' l-atturi; u
3. jekk il-konvenut jonqos milli jagħmel ix-xogħlijiet kif ordnat, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenut.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu b'nota tal-10 ta' Settembru 2004¹ u qal illi l-ħajt huwa kollu tiegħu.

Ma huwiex kontestat illi l-bini tal-konvenut tela' qabel dak ta' l-atturi, u għalhekk il-ħajt li dwaru saret il-kawża huwa wieħed mill-ħitan tal-bini tal-konvenut. Meta l-atturi xtraw l-art tagħhom, din l-art, fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt, ma kinitx mibnija. Il-konvenut għalhekk jista' jistrieħ fuq il-preżunzjoni li toħroġ mill-art. 409(3) tal-Kodiċi Ċivili:

409. (3) Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.

u jmiss lill-atturi juru l-kuntrarju.

Biex juru illi l-ħajt ma huwiex tal-konvenut waħdu iżda tal-partijiet flimkien, l-atturi qegħdin jistrieħu fuq il-kuntratt li bih kisbu l-art u fuq il-pjanta meħmuża mal-kuntratt. Ressqu lill-perit arkitett li kien hejja l-pjanta biex jixhed illi, biex l-atturi jkollhom il-kejl muri fuq il-kuntratt u fuq il-pjanta, għandu jitqies illi għandhom sa nofs il-wisa' tal-ħajt. Il-perit xehed, iżda, illi l-kejl muri fuq il-kuntratt u fuq il-pjanta ħadmu hu stess fuq il-premessa illi nofs il-ħajt huwa ta' l-atturi mingħajr ma kellu ebda bażi legali biex

¹ *Foll. 10 et seq.*

bis-saħħa tagħha jagħmel dik il-premessa, li hija mxejna mill-preżunzjoni li toħroġ mil-liġi stess.

Il-prova li fuqha qegħdin jistrieħu l-atturi hija għalhekk prova li ħolqu huma u l-bejjiegħa fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Il-bejjiegħa, iżda, ma setgħux jagħtu dak li huma stess ma kellhomx — *nemo dat quod non habet* — meta s-sitwazzjoni fil-waqt tal-bejgħ — bini fuq naħa u art mhux mibnija fuq in-naħa l-oħra — kienet turi illi l-ħajt ma kienx tagħhom.

L-atturi setgħu kisbu l-proprjetà bl-użukapjoni. Iżda l-użukapjoni teħtieġ il-pussess, u l-atturi qatt ma kellhom il-pussess tal-ħajt jew ta' l-art ta' taħtu.

Setgħu wkoll kisbu l-jedd tal-komunjoni tal-ħajt billi jħallsu lill-parti l-oħra nofs kemm jiswa l-ħajt u nofs kemm tiswa l-art li fuqha hu mibni, kif iġhid l-art. 418(1) tal-Kodiċi Ċivili:

418. (1) Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġâr.

iżda dan ma għamluhx; anzi, meta ġew biex jibnu fuq l-art tagħhom, ma nqadewx bil-ħajt u bnew qoxra oħra maġenbu u serrħu l-bini fuq ħitan oħra.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-konklużjoni bilfors trid tkun illi l-ħajt ma huwiex komuni iżda huwa tal-konvenut waħdu, u l-atturi qatt ma kisbu l-jedd tal-komunjoni; għalhekk it-talbiet tagħhom ma jistgħux jintlaqgħu, u l-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----