MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 4/1992/4

Francis u Doris konjugi Cauchi

v.

John Mary u Grace konjugi Sciberras
u ghal kull interess li jista' jkollhom
Angelo Mizzi, Margaret xebba Mizzi,
Salvu Mizzi, Giuseppa armla ta' Francesco Mizzi
fil-kwalita` taghha ta' kuratrici ta' binha
interdett Carmelo Mizzi; u b'digriet tas-7 ta' Marzu 1997,
Angelo Mizzi gie mahtur kuratur *ad litem*
ta' huh Carmelo Mizzi; Pawlu Mizzi, Joseph Mizzi u
Maria mart Carmelo Galea.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. F’din il-kawza, l-atturi Francis u Doris konjugi Cauchi, appellanti odjerni ippremettew illi huma proprjetarji ta’ dar bl-isem ta’ “Villa Wied Biljun” fi Mgarr Road, Qala, Ghawdex, u li tali proprjeta` tmiss mit-tramuntana mat-triq, mill-punent ma’ beni ta’ Michael Xerri, u mil-lvant ma’ beni tal-konvenuti. Spjegaw illi l-proprjeta` taghhom kienet bdiet tinbena madwar tletin sena qabel u kompliet tigi zviluppata xi sittax-il sena qabel. Ippremettew illi bejn il-bini taghom u dak tal-konvenuti kien hemm porzjon art furmata in parti minn passagg antik tar-rigel u in parti minn vojt imholli minnhom u mill-awturi taghhom fl-epoka tal-kostruzzjoni ta’ din id-dar biex jitwessa` l-passagg. Peress fl-1987 il-konvenuti bdew jibnu d-dar residenzjali taghhom minghajr ma osservaw id-distanza stabbilita mill-Artikolu 435 tal-Kodici Civili talbu lill-Qorti biex wara li tiddikjara li l-bini tal-konvenuti ma kienx in ottemperanza mad-distanzi ffissata bil-ligi, tordnalhom inehhu x-xoghlijiet kollha maghmula minnhom in kontravenzjoni ta’ din id-disposizzjoni u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenuti.

1.2 Min-naha taghhom il-konvenuti ecceppew :

i) in-nullita` tac-citazzjoni stante li kellu jitharrek <u>ukoll Carmelo Galea</u>, ir-ragel ta’ Maria Galea, bhala amministratur tal-beni parafernali ta’ martu;

ii) in-nullita` tac-citazzjoni stante li l-Artikolu 435 tal-Kap. 16 ma kienx japplika ghall-kaz;

iii) li l-premessi u t-talbiet attrici kienu konfuzi u redatti lakonikament;

iv) li l-atturi riedu l-ewwel jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-passagg in kwistjoni.

IS-SENTENZA TA’ L-EWWEL QORTI

2. B’decizjoni tat-8 ta’ Ottubru 2002, il-Qorti ta’ l-ewwel grad, laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu u

cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez. Dik il-Qorti qalet li ma kien hemm l-ebda dubju li d-distanza minima ta' tlett metri msemmija fl-Artikolu 435 tal-Kap 16 ma kenitx giet osservata hlief f'parti zghira fuq in-naha ta' wara ta' l-ispazju li kien hemm bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti. Il-Qorti ddikjarat illi l-kontestazzjoni ewlenija bejn il-partijiet kienet tikkoncerna l-interpretazzjoni ta' din id-disposizzjoni tal-ligi, specifikatament jekk dan l-Artikolu japplikax fil-kaz ta' zewg proprjetajiet li ma jmissux ma' xulxin. Dik il-Qorti, wara li ezaminat l-awturi Taljani kkwotati mill-partijiet fin-noti tal-osservazzjonijiet ipprezentati fl-atti qalet li dawn l-awturi kienu jesigu l-kontigwita` ghall-applikazzjoni tad-distanzi legali bejn il-proprjetajiet. Ziedet ukoll li dan l-insenjament kien gie segwit anke mill-gurisprudenza lokali kif jidher mid-decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell deciza fil-5 ta' Marzu 1920 fil-kawza fl-ismijiet *G. Busuttil v. F. Buttigieg*. Elaborat illi rrizulta li dak premess mill-atturi fic-citazzjoni taghhom, ossija li l-proprjeta` taghhom kienet tmiss mil-lvant mal-proprjeta` tal-konvenuti ma kienx korrett peress illi mill-atti ta' trasferiment jirrizulta li tali proprjeta` kienet tmiss mil-lvant ma' passagg. Iddecidiet illi fil-kors tal-proceduri ma kienet tressqet ebda prova konkreta dwar il-proprjeta` ta' l-istess passagg u li Emmanuel Mizzi, gabilott li ghandu r-raba' fl-inhawi u li jista' jaccedi ghalihom biss minn dan il-passagg, xehed illi dan il-passagg kien jaghmel mar-raba' tal-familja tieghu. B'hekk ikkonkludiet illi ma kienx hemm provi bizzejjed sabiex jigi stabbilit ta' min kien il-passagg.

2.1 Dwar l-argument ta' l-atturi li l-proprjeta` tal-passagg tassumi relevanza biss f'kaz li huma jkunu hallew anqas minn metru u nofs mill-linja divizorja, l-ewwel Qorti qalet li fil-kaz in ezami l-atturi lanqas ipprovaw illi huma tassew hallew metru u nofs vojt, izda irrizulta biss li huma bnew xi zewg jew tliet piedi lejn il-punent mill-hajt tas-sejjiegh li kien jifred ir-raba' taghhom mill-passagg, minghajr ma gie stabbilit fejn precizament kien dan il-hajt. B'hekk dik il-Qorti cahdet it-talbiet attrici

<u>L-APPELL TA' L-ATTURI FRANCIS U DORIS KONJUGI CAUCHI</u>

3. 1 L-atturi appellaw minn din id-decizjoni ghaliex isostnu li dik il-Qorti kienet skorretta sew fir-rigward ta' l-apprezzament tal-fatti maghmul minnha, kif ukoll dwar l-interpretazzjoni tal-ligi. L-aggravji ta' l-appellanti huma bazikament is-segwenti –

i) Jillanjaw illi d-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad li l-proprjetajiet tal-kontendenti ma humiex kontigwi hija zbaljata - dik il-Qorti kkonfondiet il-fatt li ma giex stabbilit fejn hija l-linja divizorja bejn iz-zewg proprjetajiet man-nuqqas ta' kontigwita`. Jghidu li la l-partijiet u lanqas hadd mix-xhieda minnhom prodotti ma ddubita li l-entrata ma kenitx proprjeta` ta' xi hadd mill-partijiet bhala accessorja u appartenenti ghal xi wahda mill-proprjetajiet, u li gabu provi in sostenn tat-tezi taghhom.

ii) Jilmentaw inoltre li l-ewwel Qorti lanqas kienet korretta meta sostniet li ma ngiebet ebda prova li l-atturi kienu cedew parti mill-proprjeta` taghhom sabiex din tizdied mal-passagg ezistenti. Jghidu li mix-xiehda ta' l-atturi, omm l-attrici u tal-bennej, Anthony Portelli, gie ppruvat li giet iddrittata l-konfini billi zdied sostanzjalment l-ispazju mal-passagg. L-ewwel Qorti minkejja li tidher li accettat dak spjegat mill-atturi ma tatx id-debita importanza lil dan il-fatt.

iii) Il-lanjanza l-ohra ta' l-appellanti tirrigwarda l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti ta' l-ewwel grad lill-Artikolu 435 tal-Kap 16. Jghidu li l-ghan wara din id-disposizzjoni kienet li ma jinholqux passaggi u sqaqien b'wisgha ta' anqas minn tlett metri. Jispjegaw li l-Artikolu jistabilixxi li meta persuna ma tibnix fuq il-linja divizorja il-gar huwa **marbut** li jew jersaq u jakkomuna l-hajt jew li jhalli wisa' b'mod li bejn iz-zewg hitan ikun hemm ghalinqas tlett metri. Meta min ikun bena l-ewwel ikun halla inqas minn metru u nofs mil-linja divizorja, il-gar ikollu l-ghazla jew li jakkomuna dak il-hajt jew li jirtira lura sabiex jithalla vojt ta' tlett metri. Izda fil-kazijiet l-ohra, cioe` meta min jibni l-ewwel ihalli boghod ta' aktar minn metru u nofs jew meta minn ikun ser jibni ma jkunx irid jakkomuna l-hajt, ghandu jithalla wisa' ta' tlett metri bejn hajt u iehor.

L-appellanti jghidu li l-ewwel Qorti sostniet li biex dan ikun applikabbli jinhtieg li wiehed jipprova li l-ewwel bini ma sarx fuq il-linja divizorja. Dan huwa skorrett ghaliex il-Qorti introduciet rekwizit gdid li certament ma johrogx mil-ligi. Isostnu li d-distanza ta' l-ewwel bini mill-hajt divizorju hija biss relevanti sabiex jigi stabbilit jekk il-gar ghandux dritt jakkomuna l-hajt jew hux tenut izomm id-distanza tat-tlett metri. Il-posizzjoni tal-linja divizorja hija relevanti limitatament ghall-esercizzju tad-dritt li ghandu l-gar li jqabbad mal-hajt divizorju – li certament mhux il-mertu tal-kawza odjerna. Infatti, izidu li r-Ricci, li jikkontempla disposizzjonijiet aktar lakonici, jghid li din id-disposizzjoni tapplika anke fis-sitwazzjoni fejn il-gar ma jkunx irid jappoggja mal-hajt diga` mibni fuq il-linja divizorja.

iv) Inoltre l-appellanti jghidu li l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici peress li ma kienx hemm kontigwita`. Jilmentaw li dan il-punt ma kienx tqajjem mill-konvenuti fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom izda biss f'nota ta' l-osservazzjonijiet. Izidu li l-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni ghaliex l-awturi citati jirreferu ghall-*proprieta` contigue* u mhux ghax ittrattaw dan il-punt. Inoltre, isostnu li d-decizjoni kkwotata mill-ewwel Qorti kienet titratta fatti differenti u kienet tirrigwarda d-dritt tal-gar li jakkomuna hajt divizorju meta ma jkunx komuni mal-proprjeta` tieghu ghaliex ikun hemm proprjeta` tat-terz fin-nofs. Jghidu li hu ovvju li l-kontigwita` hija mehtiega biss meta l-gar irid jipprevali ruhu mill-fakolta` li jakkwista l-art bejn il-proprjeta` tieghu u l-hajt divizorju, mhux ghad-distanza li trid tinzamm bejn zewg hitan.

Jillanjaw illi li kieku kellha tinhtieg il-kontigwita` biex tigi applikata din id-disposizzjoni wiehed setgha jevadi l-effetti taghha billi jitrasferixxi strixxa dejqa favur terzi sabiex ma jkunx tenut josserva ebda wahda mid-distanzi stabbiliti mil-ligi. Ghalhekk, jissotomettu li l-kontigwita` ma ghandhiex tkun rilevanti ghall-finijiet ta' applikabbilita` tad-distanza rikjesta mil-ligi, izda n-nuqqas taghha jeskludi l-possibilita` li l-gar jakkomuna l-hajt billi jokkupa l-vojt li jkun hemm bejn il-proprjeta` tieghu u l-hajt mibni, u minflok il-gar ikun kostrett izomm id-distanza ta' tlett metri.

IR-RISPOSTA TA’ L-APPELL TAL-KONVENUTI APPELLATI

4.1. Min-naha taghhom l-appellati jissotomettu in succint hekk –

(a) Il-Qorti ta’ l-Appell tiddisturba d-diskrezzjoni ta’ l-ewwel Qorti dwar l-apprezzament tal-provi hlief ghal ragunijiet gravi u f’kaz ta’ zball manifest li jkun serva ta’ pregudizzju ghal parti li tkun issubietu. Illi hawnhekk l-ewwel Qorti wara li ezaminat il-provi prodotti kkonkludiet illi l-atturi naqsu li jaghmlu l-prova li l-proprjetajiet huma kontigwi li hija essenzjali fl-esercizzju ta’ l-azzjoni taht dan l-Artikolu. Dan jirrizulta bl-iktar mod car mill-kuntratt ta’ antikresi tat-18 ta’ Frar 1960 u l-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-atturi fejn jinghad li r-rih tal-lvant imiss mal-passagg mertu tal-kawza. Jghidu li l-ligi nostrana tirrikjedi li l-proprjeta` ta’ passagg/entrata trid tirrizulta minn att pubbliku u mhux minn xiehda dwar fejn kienet il-linja divizorja.

(b) L-atturi naqsu li jippruvaw illi l-kejl ta’ l-art akkwistata minnhom bil-kuntratt tat-28 ta’ Frar 1960 naqas bil-kejl li huma jsostnu li zdied ma’ l-istess entrata;

(c) L-atturi naqsu li jipprovaw illi huma hallew distanza ta’ metru u nofs mill-hajt divizorju – liema prova hija essenzjali f’azzjoni simili;

(d) Finalment jghidu li mhux veru li huma qajmu l-eccezzjoni dwar il-kontigwita` biss fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet. Il-punt li l-kontigwita` hija rekwizit essenzjali ghall-esercizzju ta’ l-azzjoni skond l-Artikolu 435, tqajjem minnhom meta huma eccepew in-nullita` ta’ l-azzjoni in kwantu ma fiha ebda fundament guridiku peress li l-Artikolu 435 ma japplikax ghall-kaz odjern u li l-atturi kellhom fl-ewwel lok jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-passagg. Il-prova tat-titolu fuq il-passagg u l-kontigwita` tal-fondi huma essenzjali ghall-esercizzju ta’ din l-azzjoni. L-appellanti la ippruvaw it-titolu taghhom fuq il-passagg u lanqas li l-art taghhom hija kontigwa ma’ dik ta’ l-appellati.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

5. L-appell odjern jitratta kemm dwar l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, kif ukoll dwar l-interpretazzjoni li l-Qorti ta’ l-ewwel grad ghamlet ta’ l-Artikou 435 tal-Kap 16. Ikun utili li l-ewwel jigu trattati il-lanjanzi tal-appellanti rigwardanti l-interpretazzjoni ta’ din id-disposizzjoni ghaliex kif sewwa osservat il-Qorti ta’ l-ewwel grad is-soluzzjoni tal-vertenza odjerna tiddependi principalment minn tali interpretazzjoni.

6. L-Artikolu 435 tal-Kap. 16 jinstab fost id-disposizzjonijiet fl-ewwel taqsima tat-Tieni Ktieb intitolat “fuq il-jeddijiet fuq il-Beni,” precizament fit-Titolu IV, subtitolu I, Kap III intitolat “Fuq il-boghod li ghandu jinzamm f’xi kazijiet.” Fl-ewwel Artikolu f’dan il-Kap (Artikolu 434) il-legislatur jitkellem fuq id-dritt ta’ kull persuna li tibni fuq il-linja tal-konfini ta’ l-art taghha u jipprovdi li,
“*Kull persuna ghandha jedd tibni hajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond taghha, bla hsara tal-jedd tal-gar li jaghmel komuni l-hajt kif provdut fl-Artikolu 418.*”
Imbaghad fl-Artikolu 435 jinghad hekk,

“*(1) Ghad li l-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 safejn jasal il-hajt u jpoggi mieghu, billi jhallas, ma’ nofs is-siwi tal-hajt, is-siwi ta’ l-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jaghzilx li johrog il-bini tieghu, fl-istess zmien, sal-linja tal-konfini.*

(2) Jekk il-gar ma jkunx irid jinqeda b’dan il-jedd, huwa ghandu jibni l-hajt jew bini tieghu b’mod li jkun hemm il-boghod ta’ tliet metri mill-hajt jew mill-bini tal-parti l-ohra.

(3) Din ir-regola ghandha tithares f’kull kaz iehor meta l-bini tal-parti l-ohra hu boghod anqas minn tliet metri mill-konfini.

(4) Il-fatt biss li dar jew hajt li gia` jezistu jitghollew, jitqies bini gdid."

6.1 Illi dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi ghandhom l-origini taghhom minn sorsi antiki tad-dritt Ruman li sussegwentement gew inkorporati fil-Kodici Taljan. Illi kif sewwa ssottomettew l-atturi, appellanti odjerni, fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom dawn ir-regoli huma limitazzjoni tad-dritt assolut ta' l-esercizzju tal-proprjeta` izda tali restrizzjonijiet huma necessarji sabiex ma jigux pregudikati d-drittijiet u ma jinholqux ingerenzi bla bzonn bejn sid ta' proprjeta` u s-sid ta' proprjeta` ta' ma genbha. Dan il-punt gie spjegat abbilment mill-awtur Francesco Ricci fit-test Corso Teoritico-Pratico di Diritto Civile[1], iccitat kemm mill-appellanti stess u anke mill-ewwel Qorti. Jispjega li –
"La legge imponendo alcune distanze nelle opere da costruirsi o nelle piantagioni da farsi in due proprieta` contigue, non fa che limitare il diritto assoluto di proprieta` apportando a questo delle restrizioni nell'interesse reciproco di entrambi i proprietari. Tali limitazioni essendo imposte a riguardo di un fondo ed in vantaggio di un altro, trovano il loro posto naturale nel titolo relattivo alle servitu`"

6.2 L-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti, fid-decizjoni taghha, introduciet rekwizit gdid ghall-applikazzjoni ta' l-Artikolu precitat ghaliex sostniet li biex din ir-regola tkun applikabbli irid ikun hemm prova li l-ewwel bini ma sarx fuq il-linja divizorja. L-appellanti jikkontendu li dan mhux korrett u li d-distanza ta' l-ewwel bini mill-hajt divizorju hija rilevanti biss sabiex jigi stabbilit jekk il-gar ghandux dritt jakkomuna dak il-hajt jew jekk hux tenut izomm id-distanza ta' tlett metri stipulata fl-Artikolu 435.

6.3 Fil-fehma ta' din il-Qorti l-appellanti ma humiex korretti hawnhekk. L-ewwel Qorti fl-ebda waqt ma qalet li l-Artikolu 435 japplika meta jkun hemm prova li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja divizorja. Dik il-Qorti cahdet it-talbiet ta' l-atturi ghaliex kienet ikkonkludiet illi l-Artikolu 435 kien

[1] Vol II para 417

japplika biss fil-kaz fejn il-proprjetajiet in kwistjoni ikunu kontigwi. Qabel ma ppronunzjat ruhha kienet ezaminat il-provi biex tivverifika min kien il-proprjetarju tal-passagg li jezisti bejn il-proprjeta` tal-partijiet kontendenti. L-atturi, pero`, kienu ssottomettew fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghhom illi l-proprjeta` ta’ dan il-passagg (ossija l-kontigwita` jew le tal-fondi) kienet tassumi rilevanza biss f’kaz li “l-gar li jibni l-ahhar ikun intenzjonat jokkupa l-vojt in kwantu dan ma hux permess lilu kemm il-darba s-sid tal-fond l-iehor ikun halla ta’ l-inqas metru u nofs vojt.” (fol 299). Kien ghalhekk li l-Qorti ta’ l-ewwel grad, wara li ezaminat il-provi prodotti mill-partijiet fil-kawza, u wara li kkummentat illi ma kienx gie stabbilit li l-atturi tassew hallew dan il-metru u nofs mill-hajt divizorju irriteniet li,

“ Fi kwalunkwe kaz ghalhekk, sew minhabba n-nuqqas ta’ prova dwar il-kontigwita` bejn iz-zewg proprjetajiet, kif ukoll jekk ghall-grazzja ta’ l-argument kellha tigi accettata t-tezi ta’ l-atturi li f’dan il-kaz mhix mehtiega il-kontigwita`, ghar-raguni li lanqas ma jista’ jigi stabbilit fic-cert illi l-atturi tassew hallew mhux anqas minn metru u nofs mil-linja divizorja, it-talbiet ta’ l-atturi ma jistghux jirnexxu”

Dan l-aggravju hu ghalhekk infondat.

7. L-atturi jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet taghhom ghaliex ikkonkludiet illi ma kienx hemm kontigwita` bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti. L-ewwelnett jilmentaw li dan il-punt ma kienx tqajjem fin-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti izda biss sussegwentement fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet ipprezentata minnhom. L-appellati, min-naha l-ohra, jinsistu li tali asserzjoni ta’ l-appellanti m’hijiex korretta. Jispjegaw illi l-kontigwita` bejn il-proprjetajiet hija rekwizit ghall-esercizzju ta’ l-azzjoni taht l-Artikolu 435 u li dan il-punt huma kienu issollevawh fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghhom meta eccepew in-nullita` ta’ l-azzjoni odjerna in kwantu din ma kellhiex fundament guridiku, u li l-atturi kellhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-passagg *de quo*.

Ghandu jinghad mill-ewwel illi huwa veru li l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nullita` ta’ l-azzjoni attrici tghid biss li l-Artikolu 435 ma japplikax ghall-kaz odjern u li fl-ebda hin

ma ssemmi l-kontigwita`. Izda hu minnu wkoll li fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom l-konvenuti eccepew li l-atturi kellhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-passagg *de quo*. Sussegwentement, u wara li l-atturi pprezentaw in-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti rrispondew billi ipprezentaw n-nota taghhom li titratta r-rekwizit tal-kontigwita` ghall-applikazzjoni ta' l-Artikolu 435. Wiehed ma jistax jikkonkludi li din id-difiza tal-konvenuti faqqset ghall-gharrieda fi stadju inoltrat tal-kawza u b'hekk ippregudikat lill-appellanti. Ghalhekk l-appellanti lanqas hawn ma ghandhom ragun dwar din il-lanjanza.

7.1 L-appellanti izidu jillanjaw inoltre illi;
(a) l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kontigwita` hija necessarja ghall-applikazzjoni ta' l-Artikolu 435 ghaliex l-awturi citati jiddiskutu *proprieta` contigue*, u mhux ghax ittrattaw dan il-punt;
(b) is-sentenza citata minnha kienet titratta fattispecie differenti u kienet tirrigwarda d-dritt tal-gar li jakkomuna hajt komuni mal-proprjeta` tieghu ghax kien hemm proprjeta` ta' terz fin-nofs; u
(c) li kieku kellha tehtieg il-kontigwita` biex tigi applikata din id-disposizzjoni allura wiehed jista' jevadi l-effetti taghha li josserva d-distanzi stabbiliti mill-legislatur billi jittrasferixxi strixxa dejqa favur terzi u b'hekk jevita li josserva d-distanzi stabbiliti mil-legislatur.

B'hekk l-appellanti jikkonkludu li l-kontigwita` mhix relevanti fil-kaz tad-distanzi imposti bil-ligi izda n-nuqqas ta' kontigwita` teskludi l-possibilita` li l-gar jakkomuna l-hajt billi jokkupa l-vojt li jkun hemm bejn il-proprjeta` tieghu u l-hajt mibni u b'hekk il-gar ikun kostrett izomm id-distanza ta' tliet metri.

7.2 Jigi hawn rilevat illi l-Qorti ta' l-ewwel grad kienet korretta meta kkonkludiet illi l-kontigwta' hija rekwizit necessarju ghall-esercizzju ta' l-azzjoni taht l-Artikolu 435. Dik il-Qorti ezaminat l-awturi ikkwotati fin-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-partijiet kontendenti, inkluzi dawk ikkwotati mill-atturi, li jitkellmu fuq proprjetajiet kontigwi. Ir-Ricci (kwotat mill-appellanti a fol. 297, 298) meta jitkellem fuq l-iskop tar-regoli jghid li l-legislatur impona

"alcune distanze nelle opere da costruirsi o nelle piantagioni da farsi in due proprieta` contigue non fa che limitare il diritto assoluto di proprieta`."

7.3 Li l-kontigwita` hija necessarja tirrizulta mill-kliem tal-ligi fl-Artikolu 434 u 435 u mill-istil tal-ligi. Il-legislatur fl-Artikolu 434 jitkellem fuq persuna li ghandha d-dritt li tibni fuq *il-hajt tal-konfini taghha* u li l-*gar* ghandu dritt jaghmel il-hajt komuni – dan jindika kjarament, kif wara kollox jghidu l-awturi li l-proprjetajiet iridu jkunu jmissu ma' xulxin. Ma' dan jaqblu anke l-atturi. L-Artikolu 435 ikompli fuq l-artikolu ta' qablu u decizament huwa konness mieghu. Jipprospetta sitwazzjoni fejn il-proprjetarju ma jibnix fuq il-linja tal-konfini u, sabiex jevita sqaqien u proprjetajiet mudlama, il-legislatur jimponi dawn l-obbligi fuq il-gar, ossija il-proprjetarju tal-proprjeta` li tmiss mal-linja tal-konfini. Li kieku dan ma kienx hekk, cioe` li kieku l-proprjetajiet ma kienux kontigwi, kif jista' l-gar jersaq u jappoggja mal-hajt mibni mill-proprjetarju li bena l-ewwel u li jkun halla anqas minn metru u nofs?

7.4 Fid-Digesto Italiano[2] meta jigi trattat is-suggett ta' hitan komuni nsibu li gej:
"Il diritto della medianza spetta al proprietario del fondo contiguo al muro, vale a dire a chi ha un fondo che tocchi, che baci il muro destinato a divenire comune. Onde il diritto di domandare la comunione cessa ogni volta che tra il muro altrui e il proprio fondo vi sia un ostacolo, il quale impedisce l'immediato contatto del fondo al muro.

Generalmente si e` ritenuto che la contiguita` cessi quando lunghesso il muro giace uno spezzone di terra, piccolo quanto si voglia, pertinente allo stesso proprietario del muro.

Cessa ancora se tra i due fondi v'intercede una cosa comune o un fosso comune."

Jispjega wkoll li fejn bejn iz-zewg proprjetajiet ikun hemm bicca art li hija tant zghira li hija inutili ghall-proprjetarju

---

[2] Vol XV parte 11 pg 1101

taghha u li thalliet hemm bl-intenzjoni li timpedixxi id-dritt tal-gar li jakkomuna l-hajt u jelabora hekk:-
“A rigore di diritto dovrebbe respingersi la medianza, perche` manca l’immediato contatto. Tutta volta in Francia la disputa e` variamente risoluta. Il Laurent (Vol VII n 507) ammette la comunione, perche` ‘e` una vera frode che si commette contro la legge e tutto cio` che` si compie in frode della legge e` colpito di nullita`’ (Vedi pure nello stesso senso: Demolombe XI n 354; Delvincourt, Vol I pag 554 – Contra: Aubry e Rau, opera citata II n 222; Duranton op. Cit., V n 324, Demante n.515; Baudry Lacantinerie op. Cit., n 950). Presso di noi il Germano, (op. cit. v. n. 87, 110) riconosce la contiguita` ‘quando tra l’uno e l’altro non vi sia uno spazio economicamente valutabile[3].”

Izid fl-istess waqt jispjega wkoll hekk,
“Notisi pero` che l’art. 556 va posto in armonia con l’articolo 571. Vero che quando lunghesso il muro giace uno spezzone di terra appartenente allo stesso proprietario, non e` consentito all’altro di domandare la comunione del muro. Ma se chi ha costruito presso il confine del suo fondo non ha lasciato almeno la distanza di un metro e mezzo dal limite divisorio, non puo` impedire al vicino di domandare la comunione del muro, in base alla testuale disposizione dell’art. 571. Vi e` tra le due disposizioni in esame questa sola differenza e cioe` che per l’art. 556 la comunione puo` essere chiesta, qualunque sia la ragione che muove il titolare ad acquistarla; laddove per l’art. 571 deve essere sottoposta alla condizione che il vicino vi appoggi la fabbrica. Tra le due disposizioni non esiste antinomia. La condizione di fabbricare rappresenta il solo interesse che possa determinare l’acquisto della medianza del muro che non e` costrutto sul confine, ma a distanza di meno d’un metro e mezzo dal confine, e giustificare l’espropriazione del suolo intermedio al muro e al confine. Aggiungasi che, accordandosi al proprietario del suolo di estendere contemporaneamente il suo edifizio sino al confine per impedire al vicino di chiedere la medianza, si verrebbe a

[3] ibid. nota in calce 2.

imporre al proprietario che non volesse acconsentire alla medianza di fare una costruzione, che quando il vicino volesse soltanto acquistare il terreno senza intenzione di fabbricare non avrebbe intenzione di essere. Da ultimo, se dubbio si fosse, la legge si dovrebbe intendere nel senso, per cui la limitazione del diritto di proprieta` e` piu` lieve, anzi che in quello per cui sarebbe piu` grave[4].”

Ikompli jghid li –

“Si e` giudicato pure far difetto la contiguita` quando tra il proprio fondo e il muro che si vuol rendere comune esiste un altro muro divisorio in parte demolito, o v’intercede una sottile striscia di terreno appartenente a un terzo ancorche` sconosciuto o vi cammina un corso d’acqua pubblica o vi corre una pubblica strada[5].”

7.6 Jigi rilevat inoltre illi s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet *G. Busuttil v. F. Buttigieg*[6] citata mill-ewwel Qorti titkellem fuq l-Artikolu in kwistjoni, li dak iz-zmien kien Artikolu jgib in-numru 131 ta’ l-Ordinanza. Il-Qorti ta’ l-Appell kif dakinhar komposta enuncjat illi l-kontigwita` hija necessarja ghall-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 130 sa 132. Hija elaborat hekk:
“Tale condizione essenziale della contiguita` dei fondi risulta espressamente stabilita nella dizione del articolo 113 che concede la facolta` ad ogni proprietario di rendere comune ‘un muro contiguo al suo fondo’ e si puo` anche desumere dalle condizioni alle quali la detta disposizione assoggetta l’esercizio di quella facolta`, condizioni che non sarebbero eseguibili ove i due fondi non fossero contigui. Non meno chiaramente risulta che la disposizione del succitato articolo 131, la quale accorda anche la facolta` al proprietario di chiedere la communione del muro del vicino e di fabbricare contro lo stesso, contempli il caso di due proprieta` contigue, poiche` l’esercizio di quella facolta` e` sottoposto alla condizione che il proprietario che voglia rendere comune il muro costruito dal vicino ad una distanza minore di cinque

---

4 Ibid. nota in calce 3.
5 ibid
6 deciza 5 ta’ Marzu 1920

piedi dal confine deve pagare oltre il valore del suolo che lo divide da esso muro, cio` che non sarebbe possible nel caso in cui vi sia discontinuita` per l'interposizione del suolo del terzo, a non dire che la parola 'confine' suppone la contiguita`, come la suppone nell'articolo 130 e nell'articolo 132 di detta Ordinanza"

Isegwi ghalhekk li l-aggravji koncernenti l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti ta' l-Artikolu 435 tal-Kap 16 ghandhom ukoll jigu respinti.

8. Fil-fehma ta' din il-Qorti, sabiex it-talbiet attrici setghu jirnexxu, il-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti iridu jkunu kontigwi – f'kelma wahda riedet issir il-prova li l-passagg li hemm bejn iz-zewg proprjetajiet jappartjeni lil xi hadd mill-partijiet kontendenti. Wiehed mill-aggravji dwar l-evalwazzjoni tal-provi maghmula mill-ewwel Qorti jitratta proprju dan il-punt. L-appellanti jikkontendu li l-ewwel Qorti kkonfondiet il-fatt li ma giex stabbilit fejn hija l-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti man-nuqqas ta' kontigwita`. Isostnu li la l-partijiet fil-kawza u lanqas hadd mix-xhieda prodotti ma ddubita li l-entrata ma kenitx ta' xi hadd mill-kontendenti u li kemm huma kif ukoll il-konvenuti gabu provi in sostenn tat-tezi taghhom.

8.1 Ghandu qabel xejn jigi ghal darb'ohra rilevat kif irrilevaw del resto l-appellati, li l-Qorti ta' l-Appell qajla tiddisturba d-diskrezzjoni ta' l-ewwel Qorti dwar l-evalwazzjoni u apprezzament tal-provi hlief ghal ragunijiet gravi u f'kaz ta' zball manifest li jkun ikkawza pregudizzju lill-parti l-ohra. Dan ghaliex dik il-Qorti tkun qed tosserva l-komportament tax-xhieda in kwistjoni[7] u b'hekk tkun f'qaghda ferm favorevoli biex tifforma opinjoni objettivament korretta tal-kredibilita` o meno taghhom[8].

8.2 Mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-art li fuqha tinsab ir-residenza tal-atturi kienet giet akkwistata mill-genituri ta' l-attrici minghand certu Pietru Pawl Camilleri. F'dak iz-zmien l-art kienet tikkonsisti f'erba' appezzamenti wahda fuq l-ohra, bl-ewwel bicca tigi taht il-livell tat-triq u l-

[7] M. Marshall vs R. Aquilina pro et noe – Appell Superjuri 6 ta' Dicembru 2002
[8] Carmelo Agius vs John Agius – Appell sede inferjuri – 5 ta' Ottubru 2001

porzjonijiet l-ohra jittargu iktar 'l isfel. Tnejn mill-appezzamenti kienu iktar wiesghin, u l-idjaq habel kien fuq wara. Fil-genb tan-naha tal-lvant kien hemm passagg, li skond Carmela Camilleri, bint l-awtur ta' l-atturi, kien maghruf bhala 'Tal-Fenek' li kien jibqa' niezel iktar `l isfel u skond l-atturi fil-hajt ta' bejn dan il-passagg u l-appezzamenti l-ohra kien hemm selha biswit kull wahda mill-appezzamenti biex wiehed ikun jista' jaccedi ghalihom. Fil-parti ta' l-isqaq li tmiss mat-triq kien hemm speci ta' hajt tas-sejjiegh li kien idejjaq l-access go l-isqaq u jhalli wisgha kemm jghaddi bniedem. Fil-parti l-iktar wieqfa tal-passagg kien hemm imbaghad turgien li jokkupaw biss parti mill-passagg. L-atturi jsostnu inoltre li fin-naha tal-konvenuti kien hemm hajt tas-sejjiegh li kien jifred il-proprjeta` tal-konvenuti mill-passagg.

8.3 Minn ezami tal-kuntratt ta' antikresi tat-18 ta' Frar 1960 (Dok A fol 321) jirrizulta li l-art *de quo* kienet tmiss mil-lvant ma' passagg minghajr ma jissemma pero` lil min jappartjeni dak il-passagg. L-istess jirrizulta fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi, Dok C ppublikat fit-8 ta' Awissu 1972[9] - dan nonostante li l-atturi fic-citazzjoni jippremettu li l-art tmiss ma' dik tal-konvenuti mil-lvant. F'kelma wahda, il-proprjeta` tal-passagg ma tirrizultax li giet trasferita lill-atturi jew lill-awturi taghhom b'dawn il-kuntratti. Infatti, mill-provi jirrizulta li l-kwistjoni tal-proprjeta` tal-passagg qamet bejn l-atturi u l-eredi ta' Pietru Paul Camilleri meta l-konvenuti bdew jizviluppaw il-proprjeta` taghhom. L-attrici, fl-affidavit taghha[10], xehdet illi hija kienet marret tkellem lill-Avukat Michael Grech u dan qalilha li l-passagg kien taghha u ssuggerilha tkellem lill-eredi ta' Camilleri. Fil-fatt hija marret tkellimhom, izda d-deposizzjoni ta' l-ahwa Camilleri u ta' l-attrici ma jaqblux. Doris Cauchi, tghid li l-eredi qalulha li missierhom kien biegh il-passagg ukoll u li huma kienu lesti ibiddlu l-kuntratt. Min-naha taghhom, Carmela Camilleri u ohtha Maria Assunta Said xehdu li Cauchi kienet marret ghandhom titlobhom ibieghulha l-isqaq u li huma kienu qalulha li l-isqaq ma kienx taghhom. L-attrici tghid ukoll li dawn kienu marru jiehdu parir legali dwar il-kwistjoni u li Dr. Alfred Grech

[9] fol 326
[10] fol 89-90

kien qalilhom li ma setax jiggarantixxi li ma jinqalax inkwiet la jekk jirranga l-kuntratt u lanqas mod iehor. Izda l-ahwa Camilleri jixhdu li huma qatt ma marru jiehdu parir legali dwar dan. Camilleri tghid li Cauchi realment kienet tatha LM10 biex tmur tiehu parir legali, izda hi kienet zammithom ghaliex Cauchi kienet marret tghid li l-art kienu xtrawha b'xejn[11].

Carmela Camilleri kienet xehdet ukoll li hija kienet tiftakar lil missierha jghid li l-isqaq kien inqata' minn Tal-Fenek[12]. Izzid tghid li huma qatt ma kellhom kwistjonijiet ma' Tal-Fenek biex jghaddu mill-passagg[13]. Sahansitra tixhed li hija ma kellhiex dritt tghaddi minn dan il-passagg izda kienet taghmel hekk bona grazzja tal-konvenuti. Bhax-xhieda l-ohra qalet li fil-passat missier il-konvenuti kien jahdem parti mill-wisgha ta' l-isqaq.

8.4 Illi kienu l-genituri ta' l-attrici li bdew l-ewwel il-kostruzzjoni taghhom u bnew maqjel tat-tigieg li mbaghad, gie ittrasferit lill-atturi li ikkonvertewh fid-dar residenzjali taghhom. Omm l-attrici, Salvina Cassar, xehdet illi meta kienu se jsiru l-pedamenti ta' din il-kostruzzjoni kienu marru jipprotestaw Guzepp Mizzi, Frangisk Mizzi (missier il-konvenuti) u Mikiel Mizzi li qalulhom li ma kienux se jhalluhom jifthu bibien fuq l-isqaq. B'hekk hi kienet avvicinat lil Pietru Pawl Camilleri li qalilha biex tkellem lill-Avukat Masini, u kienet saret laqgha fuq il-post bejniethom ilkoll. Dik in-nhar l-Avukat Masini kien kecca lill-missier il-konvenuti ghaliex qallu li ma kellux x'jaqsam hemm[14] u qalilhom biex jersqu madwar tliet piedi, jigbdu linja ghad-dritt u jifthu apertura f'kull habel. Ix-xhud spjegat li Pietru Pawl Camilleri kien qal li hu kien ceda parti mill-art tieghu lil Mizzi biex iwessa' l-passagg u dawn ikunu jistghu jghaddu minn hemm bil-bhejjem. Dan jinsab konfermat fl-affidavit ta' l-attrici[15]. L-attrici tghid ukoll li missierha, biex juri fejn kien irtira 'l gewwa, kien ghamel

[11] fol 48
[12] fol 50 et seq.
[13] fol 114 et seq
[14] fol 73 et seq
[15] fol 87 et seq

zewg targiet li kienu jokkuppaw il-wisgha ta' fejn kien dahal il-gewwa.

8.5 Emmanuel Mizzi, sekond kugin tal-konvenuti, li ghandu hafna raba' f'Wied Biljun b'cens perpetwu, xehed li l-passagg kien l-uniku access li hu kellu ghar-raba' tieghu. Jelabora li dan kien wiesgha madwar tmien piedi fil-parti li tmiss mat-triq u xi ghaxar piedi fit-tarf l-iehor. Qal li l-parti l-wiesgha ta' l-isqaq kienet tinhadem minnu, min-nannuh u minn missieru u jinsisti li dawn l-erba' piedi bil-passagg kienu parti mic-cens taghhom[16]. Mizzi xehed li fejn hemm il-bieb ta' l-attrici qabel kien wiesgha aktar – l-isqaq min-naha djieq xi seba', tmien pulzieri u li minn isfel djieq hafna. Ikkonferma li hutu u missieru kienu kellmu lill-missier l-attrici dwar dan izda dan qalilhom li huwa kien dahal il-gewwa biex jiftah l-aperturi. Izid jghid ukoll li meta bnew ta' Sciberras huwa kien bena l-erba' piedi li kienu jinhadmu, u ghalhekk dawn l-erba' piedi issa spiccaw.

L-istess jixhed Joseph Buttigieg[17] li kellu f'idejh raba' fl-inhawi ta' Wied Biljun ghal madwar 60 sena. Jghid li dan il-passagg kien l-uniku access li kellu ghar-raba' tieghu. Jghid li jahseb li meta bniet omm l-attrici harget xi ftit fuq il-passagg u infatti il-passagg minn isfel djieq. Jiftakar li missieru kien kellem lill-missier l-attrici peress li l-passagg kien djieq, izda dan inutilment ghax irrispondih li hu ma kellux dritt jghaddi minn dan il-passagg. Jghid izda li hu baqa' jghaddi minn hemm.

8.6 Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, sew l-atturi kif ukoll il-konvenuti fethu diversi aperturi fuq dan il-passagg. L-attrici tghid li mill-art tal-konvenuti ghal gol-passagg ma kien hemm l-ebda selha u li meta ghall-ahhar tas-snin sebghin huma fethu selha fil-hajt bejn l-isqaq u l-proprjeta` taghhom, l-atturi baqghu kwieti biex jevitaw l-inkwiet. Pero`, meta imbaghad fl-1986 il-konvenuti bdew ix-xoghol tal-kostruzzjoni fuq il-fond taghhom u huma innotaw li kienu se jiehdu l-wisgha kollu tal-hajt ta' l-isqaq, interpellaw lill-konvenuti ufficjalment u ghamlu anke

[16] fol 235
[17] fol 201 et seq

proceduri ohra. L-attrici izzid tispjega li skond il-permess moghti lill-konvenuti l-isqaq kellu jkun ghaxar piedi wiesgha. Minkejja li huma ma zammux din il-wisa' xorta komplew bix-xoghol u anke inhargilhom permess biex ikopri l-aperturi. B'hekk saret il-procedura odjerna.

8.7 Il-perit li ssorvelja x-xoghol tal-kostruzzjoni tal-konvenuti, Teddie Busuttil jikkonferma li l-hxuna kollha tal-hajt kien hadha l-konvenut Sciberras meta bena[18], izda jinsisti li l-hajt divizorju tal-bini tal-konvenuti inbena fejn kien hemm il-hajt tas-sejjiegh. Huwa spjega li qabel ma beda x-xoghol hu kien mar fuq il-post ikejjel il-passagg biex dan ma jickienx bil-bini tal-konvenuti.

8.8 Minn ezami tal-provi surreferiti jidher car li l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkonkludiet illi ma kienx hemm provi bizzejjed biex ikun jista' jigi stabbilit lil min jappartjeni l-passagg ezistenti bejn iz-zewg proprjetajiet.

Stante illi l-procedura a bazi ta' l-Artikolu 435 hija possibbli biss fil-kaz ta' proprjetajiet kontigwi, u stante li mill-provi prodotti dan ma giex ippruvat, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu. Inoltre lanqas huwa necessarju illi jigi ezaminat l-aggravju l-iehor ta' l-appellanti, cioe` li l-atturi ppruvaw illi huma kienu cedew parti mill-proprjeta` taghhom biex tizdied mal-passagg *de quo*.

L-appell ghalhekk ghandu jigi michud.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma _in_ _toto_ is-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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

[18] fol 150