MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 1277/1995/2

Victor u Giorgina konjuġi **AĠIUS**

vs

Kevin u Shirley konjuġi **FALZON**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-25 ta' Settembru, 1995, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, l-atturi talbu li l-Qorti taqtagħha li l-imħarrkin invadew u użurpaw l-arja tas-saqaf tal-kamra li l-atturi għandhom fil-bitħa tal-post tagħhom "Gorvic", Triq Nazju Ellul, Gżira, u biex tordna lill-imħarrkin sabiex, fi żmien qasir u perentorju mogħti lilhom, ineħħu x-xogħlijiet kollha abbużivi li huma għamlu fuq l-imsemmi saqaf, jekk meħtieġ taħt is-superviżjoni ta' perit maħtur mill-Qorti nnifisha. Talbu li l-Qorti tawtoriżżahom jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, bl-istess superviżjoni, bi spejjeż tal-imħarrkin f'każ li dawn jonqsu li jagħmluhom huma, u talbu wkoll li l-Qorti tagħti kull provvediment ieħor

li jidhrilha xieraq, flimkien mal-kundanna tal-imħarrkin għall-ħlas tal-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fil-5 ta' Marzu, 1996, li biha l-imħarrkin miżżewġin Falzon laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li x-xogħlijiet li huma għamlu saru fi ħwejjiġhom stess u mhux fil-ġid tal-atturi. Żiedu jgħidu li x-xogħlijiet saru bil-kunsens u f'xi każijiet bl-għajnuna nnifisha tal-atturi u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm invażjoni jew użurpazzjoni. F'kull każ, jekk kellu joħroġ li xi xogħol sar ħażin, l-atturi għandhom iħallsu l-ispejjeż tax-xogħlijiet rimedjali minħabba li huma kienu taw il-kunsens tagħhom biex sar dak ix-xogħol;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta' Ottubru, 1996, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Michael Anġelo Refalo bħala perit tekniku[1], liema ħatra nbidlet b'degriet ieħor tat-3 ta' Frar, 1997[2], bil-ħatra tal-Perit Arkitett Joseph Jaccarini minflok l-ewwel perit;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fil-25 ta' Settembru, 2003[3], u minnu maħlufa waqt is-smigħ tal-5 ta' Ottubru, 2004;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrek fil-11 ta' Ottubru, 2004[4], li biha talab il-ħatra ta' periti addizzjonali, għal liema talba l-avukat difensur tal-istess imħarrek irrinunzja waqt is-smigħ tat-2 ta' Diċembru, 2004;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Diċembru, 2004, li bih tat żmien lill-partijiet, fuq talba tagħhom, biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Noti;

Rat li l-partijiet baqgħu ma ressqux Noti ta' Sottomissjonijiet u, b'degriet tat-3 ta' Mejju, 2005[5], bidlet *contrario imperio* l-imsemmi degriet tagħha u ordnat li t-trattazzjoni ssir bil-fomm quddiemha;

---

[1] Paġ,. 15 tal-proċess
[2] Paġ. 17 tal-proċess
[3] Paġġ. 56 sa 76 tal-proċess
[4] Paġ. 133 tal-proċess
[5] Paġ. 138 tal-proċess

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Frar, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hi azzjoni għal dikjarazzjoni li xogħlijiet f'bini saru f'ġid ta' sid ieħor b'invażjoni u użurpazzjoni, u biex l-istess xogħlijiet jitneħħew. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin bnew benefikati fuq saqaf ta' kamra li l-atturi għandhom fil-bitħa tagħhom, u li dawn ix-xogħlijiet saru fi ħwejjiġhom. Iridu lill-imħarrkin ineħħuhom huma, u, f'każ li l-imħarrkin jonqsu, li jneħħuhom huma stess bi spejjeż tal-imħarrkin;

Illi l-imħarrkin jgħidu li kull xogħol sar fi ħwejjiġhom u bi qbil u saħansitra bl-għajnuna tal-atturi nfushom f'xi każijiet;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-atturi joqogħdu fil-post bl-isem "Gorvic" (qabel kien iġib l-isem "Edward"), fi Triq Nazju Ellul, il-Gżira. Dan il-post hu terran u nxtara mill-attur f'Marzu tal-1981[6]. Fuqu hemm il-post tal-imħarrkin, bl-isem "Charson". Fuq in-naħa ta' wara tal-post tal-atturi hemm bitħa li fin-naħa tal-lemin tagħha fiha kamra li tmiss mal-bini tal-atturi[7]. Il-kamra nbniet wara li nħarġu l-permessi tal-awtoritajiet f'Settembru tal-1986[8]. Meta ttellgħet il-kamra, mill-post tal-imħarrkin ma kienx hemm aċċess biex wieħed jgħaddi għal fuq is-saqaf ta' dik il-kamra[9]. Il-wiċċ tas-saqaf tal-kamra tal-bitħa hu ftit ogħla mill-wiċċ tal-veranda (gallarija mikxufa) li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-post tal-imħarrkin, u biċċa mill-imsemmija kamra tal-bitħa tokkupa biċċa mill-wisgħa taħt l-istess veranda[10];

---

[6] Dok "VA1", f'paġġ. 104 – 5 tal-proċess
[7] Dok "AV2", f'paġġ. 106 tal-proċess
[8] Dok "AV7", f'paġ. 112 tal-proċess
[9] Xhieda tal-imħarrek 24.5.2000, f'paġ. 91 tal-proċess
[10] Relazzjoni peritali u Dok "JMJ2", f'paġġ. 65 u 79 tal-proċess

Illi x-xogħlijiet li l-atturi jilmentaw minnhom saru fuq is-saqaf tal-imsemmija kamra saru matul l-1994[11] u ħadu madwar ħmistax-il jum. Ix-xogħol kien jikkonsisti f'titligħ ta' opramorta madwar is-saqaf tal-kamra, tqegħid ta' madum fuq dak is-saqaf (wara li kienet saret kisja bil-qatran u s-*sealer*), u tniżżil ta' katusi għat-tisfija tal-ilma minn fuq is-saqaf u l-veranda għal ġol-bir fil-bitħa tal-atturi. L-atturi interpekllawhom biex ineħħuhom f'Settembru ta' dik is-sena[12], u intimawhom permezz ta' protest ġudizzjarju aktar tard matul dak l-istess xahar[13]. Qabel saru x-xogħlijiet, l-imħarrek u missieru għarrfu lill-attur b'li kien se' jsir u tellgħuh jara x'kien fi ħsiebhom jagħmlu[14]. Il-kawża nfetħet f'Settembru tal-1995;

Illi mill-qari tal-atti tal-kawża jidher li hemm żewġ <u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li jirrigwardaw dan il-każ, u dan minħabba li l-atturi jibnu l-azzjoni tagħhom fuq il-pretensjoni li kull xogħol li sar mill-imħarrkin fuq is-saqaf tal-kamra kien xogħol li sar fi ħwejjiġhom u għalhekk b'teħid abbużiv tat-tgawdija ta' ġidhom. L-ewwel waħda tirrigwarda l-kwestjoni tal-proprjeta' tal-arja tas-saqaf tal-kamra li nbniet mill-atturi fil-bitħa tagħhom, u dan fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin. It-tieni waħda hija jekk ix-xogħol li sar mill-imħarrkin kienx sar tassew kontra r-rieda tal-atturi, u dan fid-dawl tat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet. Il-Qorti ser tqishom f'dik l-ordni, għaliex jekk joħroġ li l-arja tal-kamra ma kinitx tal-atturi, allura ma jkunx hemm għaliex wieħed jgħaddi biex jistħarreġ il-kwestjoni tal-kunsens tagħhom għax-xogħlijiet li saru;

Illi dwar il-**kwestjoni ta' min huwa sid l-arja tal-kamra li nbniet fil-bitħa** jidher li l-atturi jistrieħu fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Dan issemma espressament mill-għaref difensur tagħhom waqt it-trattazzjoni tal-għeluq. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwestjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali presunzjoni trid tiġi ippruvata kif

---

[11] Xhieda ta' Carmel Falzon 25.9.1998, f'paġ. 89 tal-proċess
[12] Dok "AV3", f'paġ. 107 tal-proċess
[13] Dok "AV4", f'paġġ. 108 – 9 tal-proċess
[14] Xhieda ta' Carmel Falzon 8.6.1998, f'paġ. 87 tal-proċess

imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa interna għandu l-proprjeta' tal-arja ta' dik il-bitħa[15], u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'[16];

Illi fil-każ li għandna quddiemna ma hemm l-ebda dubju li l-atturi huma s-sidien tal-post tagħhom, u li meta xtrawh fl-1981, kien diġa' nbena l-post ta' fuqu (li fih illum jgħixu l-imħarrkin). Lanqas ma hemm kwestjoni li, meta nxtara l-post mill-attur, fuq wara kien hemm il-bitħa li fiha aktar 'il quddiem inbniet il-kamra in kwestjoni. Għall-bitħa hemm dħul biss mingħand l-atturi, filwaqt li l-atturi m'għandhomx aċċess għall-bjut tad-dar tal-imħarrkin. Iż-żewġ postijiet, għalkemm imissu u jinsabu fuq xulxin, huma għal kollox separati. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-post tal-atturi, is-servitu' waħdanija li tissemma li għaliha dak il-fond huwa suġġett hija dik tal-komunjoni tal-katusi tad-drenaġġ mal-post ta' fuqu (jiġifieri dak li llum huwa l-post tal-imħarrkin);

Illi dawn il-kostatazzjonijiet jgħinu biex iwasslu għas-soluzzjoni tal-kwestjoni dwar il-proprjeta' tal-arja tal-bitħa. Dwar il-bitħa nnifisha, m'għandu jkun hemm l-ebda kwestjoni li din hija ġid tal-atturi biss. U għalhekk, meta bnew il-kamra ġo fiha bnew fi ħwejjiġhom. In-nuqqas ta' qbil huwa dwar ta' min hi l-arja ta' dik il-bitħa (u b'mod partikolari tas-saqaf tal-kamra li l-atturi bnew fiha), u kif din il-kwestjoni tolqot is-siwi tat-talbiet attriċi. Lanqas ma jidher li hemm kwestjoni dwar min huwa s-sid tal-bini fil-livell tat-triq, u min huwa s-sid tal-bini ta' fuqu;

Illi minn kif seta' jidher sewwa mir-rapport tal-perit tekniku, ix-xogħlijiet il-ġodda magħmula mill-imħarrkin huma identifikabbli u ma jidhirx li hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar dan. Jidhru wkoll aspetti oħrajn ta' komunjoni (s-sistema tad-drenaġġ) li kienu jeżistu sa minn qabel ma saru x-xogħlijiet lamentati;

---

[15] Ara P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***
[16] Ara P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Vella vs John Galea et*** u l-għadd ta' sentenzi msemmijin fiha

Illi d-diffikultajiet li nħolqu fit-tifsir tal-liġi fejn bini fuq ieħor ma jkunx tal-istess sidien ilhom żmien twil jiġbdu l-attenzjoni tal-Qrati. Dan jingħad għaliex filwaqt li, min-naħa, wieħed isib il-prinċipju tal-*usque ad coelum* kif muri fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, dan l-istess artikolu, min-naħa l-oħra, huwa limitat b'uħud mid-dispożizzjonijiet li jinsabu fil-liġi dwar servitu'[17]. B'żieda ma' dan, inħolqu diffikultajiet ta' interpretazzjoni akbar meta l-kwestjoni kienet tirrigwarda (bħal fil-każ tal-lum) bitħa interna li tkun tagħmel biss mal-post li jinsab fil-livell terran;

Illi, minkejja li mhux dejjem tfisser b'dan il-mod[18], hija l-fehma l-iżjed raġonevoli li meta ġid jinqasam f'sulari differenti ta' sidien differenti, l-arja ta' bitħa li tagħmel biss mal-post t'isfel tinqasam ukoll sal-livell ta' kull sular: b'mod illi min, per eżempju, jiftaħ tieqa f'ħajt tas-sular li huwa tiegħu, jkun fetaħ dik it-tieqa fi ħwejġu stess. U lanqas b'daqshekk ma jkun qiegħed jikkostitwixxi servitu' fuq il-ġid ta' dawk is-sidien tas-sulari ta' taħtu[19] (għalkemm jibqa' mħares kull jedd ta' introspezzjoni favur tas-sid tal-post ta' taħt)[20]. Iżda biex dan iseħħ, is-sid tal-post ta' fuq irid juri titolu xieraq għall-arja li tiġi quddiem ħwejġu[21], u dan biex jirribatti l-preżunzjoni tal-liġi kif imfissra fl-artikolu 323 tal-Kap 16. Dan it-titolu ma jintweriex biss bil-fatt li huwa jgħix f'dak il-post, imma bi prova tajba biżżejjed li turi l-jedd. Fil-każ tal-lum, l-imħarrek ma ressaq l-ebda kuntratt biex juri x'jeddijiet kiseb dwar il-post tiegħu. Kien biss missieru li qal li l-post ta' fuq inkiseb mingħand omm il-konvenuta[22], iżda xejn aktar minn hekk. Din il-prova tat-titolu tal-imħarrkin kienet tant meħtieġa, għaliex jirriżulta li meta l-post għadda f'idejhom, il-kamra fil-bitħa kienet inbniet u lveranda (gallarija mikxufa) fil-post tal-imħarrkin kienet hemm diġa' iżda ma kienx għad hemm aċċess għas-saqaf tal-kamra tal-bitħa;

---

[17] Ara, per eżempju, art. 426 u 427 tal-Kap 16

[18] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **1.8.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Giovanni Gauċi et vs Francesco Saliba*** (mhix pubblikata)

[19] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **11.6.1971** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Galea et vs John Micallef*** (mhix pubblikata)

[20] P.A. TM **30.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Żammit-Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et noe***

[21] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Buħaġiar vs Mallia*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.719**)

[22] Xhieda ta' Carmelo Falzon 8.6.1998, f'paġ. 86 tal-proċess

Illi fin-nuqqas ta' din il-prova u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet ta' dritt li saru, ma jistax jingħad li l-imħarrkin kellhom xi jedd fuq is-saqaf tal-kamra li l-atturi bnew fil-bitħa tagħhom jew fuq l-arja 'l fuq minn dak is-saqaf;

Illi dwar il-**kwestjoni jekk l-atturi kinux jafu bix-xogħlijiet minn qabel ma saru**, jirriżulta bla ebda ħjiel ta' dubju li l-atturi kien ġew mgħarrfin minn qabel dwar ix-xogħlijiet li l-imħarrkin kien fi ħsiebhom jagħmlu[23]. Fl-eċċezzjonijiet tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-atturi kienu taw il-kunsens tagħhom għal dawk ix-xogħlijiet u saħansitra għenu f'parti mit-twettiq tagħhom. Jirriżulta li l-attur kien ressaq ukoll xi suġġerimenti dwar titligħ ta' kamra fuq dik mibnija minnu (bi ħlas ta' kumpens), imma l-imħarrek ma riedx jasal s'hemm. Kemm l-imħarrek u kif ukoll missieru jtennu li l-attur tahom il-"*go ahead*" biex jagħmlu x-xogħlijiet li kellhom fi ħsiebhom. L-atturi m'għamlu l-ebda proċedura biex iwaqqfu x-xogħlijiet huma u għaddejjin. Mill-atti joħroġ ukoll li l-atturi nfushom kienu talbu lill-imħarrkin jagħmlu bdil fis-sistema tal-katusi tal-ilma (parti mix-xogħlijiet li saru) biex ma tibqax tagħti direttament għal ġol-bir tagħhom;

Illi f'dan il-qafas ta' fatti l-fehma tal-Qorti hi li x-xogħlijiet ma sarux bla għarfien tal-atturi u, jista' jingħad ukoll, mhux għal kollox kontra r-rieda tagħhom. Ta' din il-fehma wkoll huwa l-perit tekniku. Dan ma jfissirx li huma ħeġġew li jsiru x-xogħlijiet, iżda lanqas ma jfisser li saru minkejja r-rieda tagħhom. Minbarra dan, l-ambjent li fuqu saru dawn ix-xogħlijiet ma kienx għadu aċċessibbli għalihom u l-benefikat li sar ma ntweriex li għarraq b'xi mod il-proprjeta' tagħhom. Jibqa' l-fatt, madankollu, li x-xogħlijiet li saru mill-imħarrkin fuq is-saqaf tal-kamra tal-atturi ma sarx fi ħwejjiġhom;

Illi, f'dan il-każ, jista' jgħodd dak li jiddisponi l-artikolu 321 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jrid li ħadd m'għandu jkun imġiegħel li jitlaq minn idejh il-proprjeta' tiegħu jew li jħalli lil ħaddieħor jagħmel użu minn ħwejġu jekk mhux għal

[23] Xhieda tal-attur 30.9.1997, f'paġ. 83 tal-proċess

skop pubbliku u bi ħlas ta' kumpens xieraq. Huwa ċar li dik id-dispożizzjoni tal-liġi tgħodd kemm fil-każ fejn il-proprjeta' ta' persuna toħroġ minn taħt idejh u kif ukoll fejn il-proprjeta' (fis-sens ta' *ownership*) ma tintmessx imma l-ħaġa taqa' f'idejn ħaddieħor biex jinqeda biha bla ma jsir sidha. Fil-każ tal-lum, ma hemmx iċ-ċirkostanża tal-iskop pubbliku, imma hija l-fehma tal-Qorti li b'dak li għamlu l-imħarrkin qegħdin jinqdew minn ġid l-atturi u minħabba f'hekk l-atturi jistħoqqilhom "indennizz ġust";

Illi ta' min jgħid li għalkemm fil-kawża l-imħarrkin kienu qegħdin jgħidu li x-xogħlijiet saru fi ħwejjiġhom, intwera li kienu huma stess li ippruvaw joffru kumpens lill-atturi[24]. L-atturi ma aċċettawx dak l-ammont, imma hemm provi li juru li l-attur kien ippretenda li l-imħarrek jibni kamra fuq il-kamra mertu tal-każ u jikkumpensah billi jagħtih nofs l-ispejjeż li l-attur kien nefaq meta bena l-kamra tiegħu. L-attur ma jidhirx li qatt ikkontesta din il-prova. Hi x'inhi l-verita', jibqa' l-fatt li minħabba ċ-ċirkostanzi li jissemmew aktar qabel, ikun xieraq li, minflok ma l-Qorti tordna t-tneħħija tax-xogħlijiet li saru fuq is-saqaf tal-kamra, tordna lill-imħarrkin li jħallsu lill-atturi kumpens talli qegħdin jinqdew bl-istess saqaf bħala setaħ għalihom. B'dan il-mod, jibqa' bla mittiefes il-jedd ta' proprjeta' tal-atturi għall-arja tal-kamra;

Illi l-perit tekniku wasal għal kalkolu ta' kumpens. Dan bnieh fuq bosta konsiderazzjonijiet tekniċi[25]. Il-Qorti ma ngħatat l-ebda raġuni biex temmen li tali kalkolu mhux raġonevoli. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin, waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, issottomettew li l-perit tekniku mar lil hinn mill-ħatra tiegħu meta ikkalkola l-kumpens. L-atturi, min-naħa tagħhom, fl-istess trattazzjoni, issottomettew li l-Qorti ngħatat il-fakulta' li tagħti kull rimedju xieraq bis-saħħa tar-raba' talba tagħhom. Wara li qieset il-fatti kollha, l-Qorti ssib li l-għoti ta' kumpens lill-atturi huwa indikat kemm mill-aspett prattiku tal-qagħda fattwali u kif ukoll mill-aspett ta' dritt kif joħroġ mil-liġi applikabbli għall-każ. Għal dan il-għan hija sejra toqgħod

---

[24] Ara Dok "AV8", f'paġ. 113 tal-proċess
[25] Paġ. 75 tal-proċess

fuq l-ammont kalkolat mill-perit tekniku, jiġifieri s-somma ta' elfejn ħames mija u erba' euro (€ 2,504)[26];

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Falzon għaliex mhix mistħoqqa fid-dritt;

Tiddikjara għall-finijiet tal-ewwel talba li x-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin fuq is-saqaf tal-kamra tal-bitħa tal-atturi saru fil-ġid tal-atturi, iżda mhux mingħajr l-għarfien tagħhom sa minn qabel ma nbdew;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin u għalhekk **tiċħad it-tieni u t-tielet talbiet attriċi**;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tordna lill-imħarrkin iħallsu lill-atturi, bħala kumpens talli qegħdin jinqdew bis-saqaf tal-imsemmija kamra bħala setaħ għalihom, is-somma ta' elfejn ħames mija u erba' euro (€ 2,504), bl-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'effett mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Fiċ-ċirkostanzi, u wara li rat l-artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[26] Ekwivalenti għas-somma ta' Lm 1,075 imsemmijin mill-perit fir-Relazzjoni