MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1394/1996/1

**Pacifico sive Francis u Anna konjugi Bezzina**

**v.**

**Carmelo u Paola konjugi Cassar; u b'digriet tat-28 ta' Gunju 2002, stante l-mewt ta' Carmelo Cassar fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' Cettina mart Joseph Licari, Anthony Cassar, Georgetta mart Edgar Ferranti, Anna mart Eugenio Hili u Joseph Cassar, ilkoll ahwa Cassar ulied l-imsemmi Carmelo Cassar**

**Il-Qorti,**

## Preliminari

1.1. Dan hu appell ad istanza tal-atturi li premezz tiegħu din il-Qorti qed tiġi mitluba tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-15 ta' April 2005 billi tilqa' t-talbiet tal-atturi appellanti u tiċħad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.
1.2. Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-30 ta' April 1996 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

"Illi b'sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' April, 1987, konfermata in Sede Appell fid-19 ta' April, 1989, fil-kawza fl-ismijiet "Carmelo Cassar – vs – Pacifico sive Francis Bezzina" (Citazzjoni Numru 1073/84) gie deciz illi l-attur, meta ghamel il-pedamenti bejn il-proprjetajiet attigwi tal-kontendenti fi Triq Leli Falzon, Naxxar, invada l-proprieta` tal-konvenut odjern;

"Illi kif dikjarat u deciz fl-istess sentenza l-konvenut gie awtorizzat li jwaqqa' huwa stess l-pedamenti eretti mill-istanti jekk dan tal-ahhar jonqos li jaghmel dan fi zmien lilu premess;

"Illi l-konvenut wara li ghamel ix-xoghol ta' demolizjoni huwa stess beda jippjanta u jikkostruwixxi l-pedamenti l-godda bejn iz-zewg plots;

"Illi fil-kors ta' dan ix-xoghol il-konvenut da parti tieghu nvada l-proprieta` tal-esponenti u dan kif ga` gie determinat mill-Arkitett Rene` Buttigieg nominat mill-Qorti bhala espert fil-proceduri ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizjoni Numru 183/96;

"Talbu li din il-Qorti:

"(a) Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-ippjantar u bini ta' hajt divizorju li ghamlu l-konvenuti huma nvadew il-plot tal-atturi fi Triq Leli Falzon in-Naxxar;

"(b) Tikkundanna lill-istess konvenuti jirreintegraw lill-atturi bil-parti hekk invasa billi okkorrendo jigu kkundannati a spejjez taghhom jiddemolixxu l-hajt ga` erett u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat; u

"(c) Fin-nuqqas li jaghmlu dan fit-terminu stabbilit, li l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu d-demolizzjoni huma stess a spejjez tal-konvenuti;

"Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizjoni Numru 183/96, kontra l-konvenut ingunti minn issa ghas-subizzjoni;

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

"1. Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti ma wettqu l-ebda invazjoni tal-art tal-atturi, kif allegat, peress li x-xogholijiet imwettqa wara li naqsu li jaghmluhom l-istess atturi, saru skond kif stabbilit fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u taht is-supervizjoni tal-Perit nominat fl-atti ta' dik il-kawza;

"2. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati wkoll kwantu msejsin fuq il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku mahtur fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 183/96, peress li l-kejl u l-konkluzjonijiet inwettqin mill-imsemmi perit kienu manifestament erronji u, konsegwentement, skorretti, kif ghandu jigi ppruvat waqt is-smiegh;

"3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

"Rat id-digriet tal-4 ta' Frar 1997 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet sabiex jirrelata;

"Rat id-digriet tat-13 ta' Ottubru 1997 li permezz tieghu giet konvalidata n-nomina tal-imsemmi perit tekniku li

nghata l-inkarigu sabiex jirrelata dwar jekk il-konvenuti meta bdew jippjantaw u jikkostruwixxu l-pedamenti godda bejn iz-zewg proprjetajiet, invadewx il-proprjeta` tal-atturi u, fil-kaz li huwa jikkonkludi illi saret dina l-invazjoni, huwa ghandu jaghti l-kejl ta' dina l-invazjoni fuq pjanta illi huwa qieghed jigi nkarigat li jaghmel; u dan wara li jkun ha konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ghamel kull osservazzjoni opportuna fil-kaz;

“Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament mahlufa fit-12 ta' Novembru 1999;

“Rat ir-rikors tal-1 ta' Dicembru 1999 fejn il-konvenuta nfurmat lill-Qorti li zewgha kien miet fil-mori tal-kawza u talbet diferiment sabiex jigu legittimati l-atti;

“Rat ir-rikors tal-atturi tad-9 ta' Jannar 2002 fejn talbu li jigu nominati kuraturi biex jirrapprezentaw l-eredita` gjacenti tal-konvenut u d-digriet tal-10 ta' Jannar 2002 li permezz tieghu ntlaqghet it-talba;

“Rat ir-rikors tal-15 ta' April 2002 li permezz tieghu l-eredi ta' Carmelo Cassar talbu li jinhargu l-kuraturi deputati mill-kawza sabiex jassumu huma l-atti tal-kawza minflok missierhom l-imsemmi konvenut Carmelo Cassar;

“Rat id-digriet tat-28 ta' Gunju 2002 fejn giet milqugha t-talba ghat-trasfuzjoni tal-atti f'isem il-persuni indikati fir-rikors tal-156 ta' April 2002;

“Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti;
“Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

“Ikkunsidrat:

“B'sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' April 1989, giet ikkonfermata sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' April 1987 fl-ismijiet **Carmelo Cassar vs Pacifico sive Francis Bezzina** (Citaz. Nru. 1073/84) li permezz taghha ddikjarat li l-konvenut f'dik il-kawza (attur fil-kawza odjerna) kien invada l-proprjeta` attrici b'zewg piedi, ipprefiggietlu

terminu ta' tletin jum biex jirrimwovi x-xoghol u materjal li sar f'dik il-parti, u awtorizzat lill-attur (konvenut fil-kawza odjerna) biex, fin-nuqqas, jaghmel ix-xoghol hu a spejjez tal-konvenut.

“Skond l-attur f'din il-kawza, huwa kien qal kemm-il darba lill-konvenut biex igib il-perit tieghu biex ikun jista' jressaq il-hajt kif ordnat mill-Qorti. Qal li kien anke mar ihammel fejn gej il-hajt il-gdid. Qatt ma gie u wara zmien il-konvenuti bdew jibnu. L-attur jghid li rega' qal lill-konvenut sabiex qabel ma jaqla' l-hajt igibu l-periti rispettivi taghhom, izda x'hin dehrlu qabad u qala' l-hajt l-ippjantat. L-attur ikompli jghid li huwa ccekkja skond il-pjanti tal-perit tieghu u sab li l-konvenut kien dahal fuqu. Ghalhekk intalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti u l-A.I.C. Rene` Buttigieg, inkarigat mill-Qorti, ikkonkluda li kienet saret invazjoni tal-proprjeta` tal-atturi u b'hekk giet milqugha t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

“F'dawn il-proceduri gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku. Mill-provi mressqa, mill-konstatazzjonijiet li ghamel fuq il-post u mill-qisien li ha, il-perit tekniku kkonkluda:

“(1) Illi l-qasma bejn il-plots tal-kontendenti hija l-prolungazzjoni tal-linja medjana bejn il-plots 4 u 5 li jidhru fil-pjanta Dok. LM1 (esebita mill-A.I.C. Lawrence Montebello fis-seduta peritali tal-15 ta' Mejju 1998);

“(2) Illi l-linja medjana tal-hajt divizorju li kien qieghed jinbena mill-konvenuti tinsab fl-art tal-konvenuti u mhux f'dik tal-atturi. Il-hxuna ta' dan il-hajt huwa ta' 36.83 cm. minflok 38 cm.;

“(3) Illi l-imsemmi hajt ghandu parti mill-hxuna tieghu mibni fl-art tal-atturi u dan jibda b'wisa' ta' 16.2 cm. fuq quddiem u tidjieq ghal 14.3 cm. fuq wara;

“(4) Illi l-konvenuti invadew l-art tal-atturi peress illi fl-assenza ta' ftehim kuntrarju bejn is-sidien min itella' hajt divizorju ghandu jibnieh intjerament fuq l-art tieghu, u meta jigi akkwistat is-sehem tal-gar f'dan il-hajt, il-gar

ihallas ukoll tal-art sal-linja medjana tal-hajt - dan b'referenza ghall-artikolu 418 tal-Kap. 16.

“Dwar il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

“Il-kwistjoni tal-hxuna tal-hajt hi rrilevanti ghall-mertu tal-kawza odjerna. L-atturi qeghdin isostnu biss li l-konvenuti invadew l-art taghhom bil-bini tal-isemmi hajt u ghalhekk dak li jrid jigi determinat huwa biss jekk saritx tali invazjoni.

“Il-perit tekniku kkonkluda wkoll li kien hemm invazjoni tal-art tal-atturi in vista tal-interpretazzjoni tal-artikolu 418 tal-Kap. 16. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa rilevanti l-artikolu 434 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

“**"Kull persuna ghandha jedd tibni hajt jew bini <u>fuq</u> il-linja tal-konfini tal-fond taghha, bla hsara tal-jedd tal-gar li jaghmel komuni l-hajt kif provdut fl-artikolu 418."** (sottolinear ta' din il-Qorti)

“Huwa precizament dan li ghamlu il-konvenuti, b'dan li jirrizulta mill-kejl li ha l-perit tekniku illi hemm <u>inqas</u> minn nofs il-hajt li jinsab mibni fuq in-naha tal-atturi. Jigifieri bil-bini tal-hajt, il-konvenuti okkupaw aktar mill-proprjeta` taghhom milli dik tal-konvenuti. Il-konsegwenza ta' dan huwa li una volta l-gar, cioe` l-atturi, jappoggjaw mal-hajt tal-konvenuti, huma mbaghad ihallsu biss nofs il-valur tal-hajt hekk mibni u mhux ukoll tal-art okkupata.

“Ghaldaqstant fil-fehma ta' din il-Qorti t-talbiet attrici ma jimmeritawx akkoljiment.

“Ghal dawn il-motivi:

“Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi.”

**<u>Ir-rikors tal-appell tal-atturi</u>**

2. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza fuq citata u interponew appell minnha. L-aggravji tagħha huma tnejn, u jistgħu jiġu miġbura u sintesizzati kif ġej:

(I) L-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-fatti meta kkonkludiet, u dan mingħajr l-icken accenn għall-provi mressqa fil-kawża permezz tar-rapport u l-konklużjonijiet tal-Perit Rene` Buttigieg, li bil-ħajt li bnew il-konvenuti ma kienx hemm invażjoni fuq l-art tal-atturi. Minflok ma l-konvenuti ressqu l-ħajt b'<u>żewġ piedi</u> kif kienet ordnat il-Qorti tal-Appell, huma ressquh bi <u>kważi erba' piedi</u> b'konsegwenza li invadew il-proprjeta` tal-atturi bi tlieta u għoxrin pulżier (23") kif irrelata l-Perit Rene` Buttigieg fil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni.

(II) Anke kieku din l-Onorabbli Qorti tal-Appell kellha tikkonkludi li l-ħajt inbena biss <u>żewġ piedi</u> 'il bogħod minn fejn kien hemm l-invażjoni mill-esponenti skond is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-19 ta' April 1989, jibqa' l-fatt li l-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li jibnu l-ħajt fuq il-linja medjana li tissepara ż-żewġ proprjetajiet, u cioe` b'nofs il-ħxuna tal-ħajt fuq ġenb tal-linja medjana u bin-nofs l-ieħor fuq il-ġenb tal-ieħor ta' dik il-linja.

**<u>Ir-Risposta tal-appell tal-konvenuti</u>**

3. Il-konvenuti appellati wieġbu biex juru li l-appell interpost mil-atturi għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

4.1. Fil-qosor l-isfond fattwali tal-kawża huwa dan: il-kontendenti huma sidien ta' "plots" adjacenti fil-limiti tan-Naxxar. B'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' April 1987 fil-kawża fl-ismijiet "*<u>Carmelo Cassar v. Pacifico sive Francis Bezzina</u>*" ġie deciż li meta l-konvenut Bezzina (l-attur fil-kawża odjerna) beda jibni huwa kien invada l-plot tal-attur Cassar (il-konvenut fil-kawża odjerna) b'żewġ piedi (2'); għalhekk ġie ordnat jirrimwovi x-xogħol u materjal li sar f' dik il-parti, u fin-nuqqas l-attur Cassar

kellu l-awtorita` jagħmel ix-xogħol ta’ demolizzjoni hu stess a spejjeż tal-konvenut.

5. Il-konvenut Bezzina kien appella u talab lill-Qorti tal-Appell sabiex tirrevoka s-sentenza, pero` l-Qorti tal-Appell fid-19 ta’ April 1989 kienet caħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata. L-attur appellat, Cassar, kien ukoll appella incidentalment mis-sentenza tal-ewwel Qorti u talab li jiġi dikjarat li Bezzina kien fil-fatt invada l-proprjeta` tiegħu bi tlett piedi u disa’ pulzieri (3’ 9”) u mhux b’żewġ piedi (2’) iżda dan l-appell incidentali kien ukoll ġie micħud flimkien ma’ l-appell principali.

6. Ġara li fil-fatt ix-xogħol ta’ demolizzjoni ordnat mill-Qorti sar minn Cassar stess (għax Bezzina kien naqas li jagħmlu hu) u l-istess Cassar beda jippjanta u jikkostruwixxi l-pedamenti l-ġodda bejn iż-żewġ “plots”. Bezzina deherlu li kien issa Cassar, bil-bini tal-pedamenti ġodda u l-ħajt, li qieghed *a sua volta* jinvadi l-proprjeta` tiegħu u għalhekk talab il-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni. Il-Perit Rene` Buttigieg, inkarigat mill-Qorti, ikkonkluda li kienet fil-fatt saret invażjoni tal-proprjeta` tal-attur u konsegwentement intlaqgħet il-talba għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni kif mitlub minn Bezzina u sussegwentement saret il-kawża odjerna.

7. Fil-kors tas-smigh tal-kawza l-ewwel Qorti innominat lill-arkitett Frederick Doublet bhala perit tekniku gudizzjarju sabiex jirrelata dwar jekk il-konvenuti, meta bdew jippjantaw u jikkostruwixxu l-pedamenti ġodda bejn iż-żewġ proprjetajiet, invadewx jew le l-proprjeta` tal-atturi u fil-każ li huwa jikkonkludi li fil-fatt saret din l-invażjoni huwa kellu jagħti u jindika l-kejl ta’ tali invażjoni permezz ta’ pjanta. Il-perit espleta l-inkarigu tiegħu u kkonkluda li l-qasma bejn il-“plots” tal-kontendenti hija fil-fatt il-prolungazzjoni tal-linja medjana bejn il-“plots” indikati bin-numri 4 u 5 li jidhru fil-pjanta markata Dok LM1 (fol 116). Ikkonkluda wkoll l-imsemmi perit, li l-ħajt diviżorju li kien qed jinbena mill-konvenuti appellanti kellu parti mill-ħxuna tiegħu fuq l-art tal-atturi u parti mill-ħxuna tiegħu fuq l-art tal-konvenuti.

8. Il-Qorti kkonkludiet u ddecidiet li ma kienx hemm invażjoni tal-art tal-atturi da parti tal-konvenuti għaliex kull ma għamlu l-konvenuti kien li bnew il-ħajt diviżorju fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħhom skond l-Artikolu 434 tal-Kapitolu 16.

**L-ewwel aggravju** dwar *il-linja diviżorja ta' bejn il-plots*

9. L-atturi appellanti qeghdin jilmentaw illi l-ħajt, li bnew il-konvenuti appellati, mertu tal-preżenti kawża jinsab kważi erba' piedi (4') bogħod mill-pedamenti li kienu bnew huma oriġinarjament. Jgħidu li nonostante li l-appell incidentali (fejn Cassar, il-konvenuti fil-kawża odjerna, talbu li jiġi dikjarat li l-invażjoni kienet ta' 3'9" u mhux 2') kien ġie miċħud, huma xorta għamlu ta' rashom u bnew il-ħajt in kwistjoni kważi erba' piedi 'l bogħod mill-pedamenti mertu tal-kawża l-oħra fl-ismijiet inversi.

10. L-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda accenn għall-provi mressqa permezz tar-rapport u l-konklużjonijiet tal-Perit Buttigieg. Huma jagħmlu referenza għar-rapport tal-Perit Buttigieg fejn jgħid li skond il-linja medjana mfassla mill-Qorti (fil-kawża fl-ismijiet inversi) hemm differenza ta' tlieta u għoxrin pulzier (23") li bihom il-konvenuti qed jinvadu l-proprjeta` tal-atturi.

11.1. Din il-Qorti, wara li eżaminat akkuratament ir-rapport tal-perit Rene` Buttigieg, osservat li meta r-relatur ġie biex jikkalkula l-invażjoni li kienet sehhet huwa kien ikkalkulaha:

(1) relattivament għal-linja medjana kif imfassla minnu stess, kif ukoll
(2) relattivament għal-linja medjana konfermata bis-sentenza tal-Qorti.

11.2. Il-perit spjega inoltre li bejn il-linja imfassla minnu stess bħala il-prolungazzjoni tal-linja diviżorja bejn il-"plots" 4 u 5 (retrostanti għall-art tal-kontendenti) u l-linja medjana li qeghda tiġi addottata minn Cassar, tezisti differenza f'dak li hu kejl ta' tlett (3) pulzieri; filwaqt li bejn

il-linja kkonfermata mill-Qorti u l-linja li qed tiġi addottata minn Cassar, hemm differenza ta' tlieta u għoxrin (23) pulzier [1], u dan kif jidher fuq il-pjanta mmarkata Dok RB1[2].

11.3. Din il-Qorti pero` tosserva li l-perit Lawrence Montebello, jigifieri il-perit inkarigat mill-konvenuti biex japplika għall-permessi fuq il-"plots" tagħhom, fid-deposizzjoni tiegħu tal-15 ta' Mejju 1998, xehed illi *"Jiena kont sibt li fir-relazzjoni tiegħu il-Perit Buttigieg għamel żball fil-kejl ta' għaxar (10) pulzieri"*[3] fis-sens li fuq il-pjanta annessa mar-rapport tiegħu kien indika li kien hemm wisa' ta' 40'1" minflok 40'11'. "*Jiena ġbidt l-attenzjoni tal-Perit Buttigieg qabel ingħata d-digriet tal-inibizzjoni li ta lok għal din il-kawża, iżda hu qalli "li hemm hemm" peress li kien diġa` ippreżentah".*

11.4. L-istess perit Montebello spjega li l-permessi tal-bini ħarġu fl-aħħar tal-1995 u l-konvenut Cassar beda jibni circa l-bidu tal-1996. Dan il-perit jelabora hekk: *"Qabel beda jibni jien immarkajtlu l-linja diviżorja ta' bejn il-plot tiegħu u tal-attur. Jiena stabbilejt din il-linja fuq deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell peress li din il-linja divizorja kienet meritu ta' kawża oħra, f'liema kawża il-konvenut dak iż-żmien kien attur, u kienet deċiża favur Carmelo Cassar u kkonfermata b'sentenza tal-Appell deċiża fid-29 ta' April 1989, fejn il-Qorti ddecidiet li l-linja diviżorja meritu tal-kawża odjerna kellha tkun prolongament tal-linja diviżorja bejn il-plots li jiġu dahar ma' dahar mal-plots tal-kontendenti, u cioe` tal-plots 4 u 5."*

11.5. Fil-fatt, kif korrettement xehed il-perit Montebello, il-Qorti tal-Appell f'dik il-kawża kienet irriteniet: *"Kif ġia` intqal aktar 'il fuq, kemm mill-pjanti Dokti LM u PB kif ukoll mill-kuntratt tat-trasferiment tal-bicca art indikata bl-isfar (Dok LM) kien jidher car li…………… l-linja ta' bejn il-plot tal-attur u dik tal-konvenut kellha tkun estensjoni ta' dik bejn il-plots 4 u 5."* (Sottolinear tal-Qorti).

[1] Fol 102 u 103
[2] Fol 106
[3] Fol 34

11.6. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-perit Buttigieg fir-rapport tiegħu jiddistingwi bejn (1) il-linja diviżorja bħala l-prolungament tal-linja diviżorja ta' bejn il-plots 4 u 5, u (2) l-linja diviżorja kkonfermata mill-Qorti, meta skond l-istess Qorti dawn huma propju l-istess linja! Il-Perit Buttigieg jopina li huwa possibbli li l-bini adjacenti għall-art tal-kontendenti seta' jinsab f'pożizzjoni spostata għax mhux fil-pożizzjoni indikata fuq il-pjanta Dok CC1, li a bażi tagħha ġie stabbilit li l-linja medjana fl-art tal-kontendenti għandha tkun il-prolungament tal-linja diviżorja tal-plots 4 u 5.[4]

12. Rinfaccjata b'dawn iż-żewġ linji diviżorji imsemmija mill-perit Buttigieg u b'din l-opinjoni tiegħu dwar il-possibbilita` li l-bini adjacenti seta' kien spostat, din il-Qorti tħossha pjuttost perplessa. Tenut kont tal-fatt li wara kollox l-imsemmija pjanta Dok CC1 mhix esebita fl-atti u ukoll in vista tad-dikjarazzjoni tal-perit Montebello li l-qisien meħuda mill-perit Buttigieg kienu skorretti, din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti u, kuntrarjament għal dak li qegħdin jippretendu l-appellanti ma thossx li ghandha tagħti wisq piż jew affidament lir-rapport tal-Perit Tekniku Rene` Buttigieg.

13. Din il-Qorti taqbel invece mal-konvenuti appellati illi l-każ odjern m' għandux u ma jistax jiġi determinat a bażi tad-distanza tal-ħajt mertu tal-kontestazzjoni vis-à-vis il-pedamenti li kien bena l-attur appellant. Is-sentenza <u>Cassar vs Bezzina</u> stabbiliet il-linja tal-konfini bejn il-plots tal-kontendenti u ordnat li jitneħħew il-pedamenti peress li Bezzina kien invada l-proprjeta` ta' Cassar b'żewġ piedi. Ladarba ġiet stabbilita l-linja tal-konfini, għandha tkun **dik** il-*punto di partenza* biex jiġi eżaminat jekk xi proprjeta` ta' parti ġietx okkupata minn ieħor, u mhux il-pedamenti oriġinarjament mibnija mill-atturi appellanti.

14. Il-perit tekniku <u>Frederick Doublet</u>, imqabbad mill-ewwel Qorti fil-kawża odjerna, wara li eżamina l-provi kollha mressqa mill-partijiet, u wara li għamel il-qisien u l-konstatazzjonijiet tiegħu fuq il-post ikkonkluda li fil-fatt il-

[4] Fol 101

qasma bejn l-artijiet tal-kontendenti tikkonsisti fil-prolungazzjoni tal-linja medjana bejn il-"plots" numri 4 u 5 (Dok LM1 – fol 116) retrostanti għall-"plots" in kwistjoni, u kkonkluda wkoll illi l-ħajt diviżorju in kwistjoni mibni mill-konvenuti appellati gie kostruwit propju fuq il-linja li taqsam il-"plots".

15. L-atturi appellanti jilmentaw illi, bil-ħajt kif bnewh il-konvenuti appellati, gie li huma ma baqagħlhomx tlett qasbiet faccata biex jiżviluppaw il-"plot" tagħhom, u jissuġġerixxu li jiġi inkarigat Perit tekniku biex ikejjel il-faccata. Din il-Qorti ma tarax li hu l-każ. Fl-ewwel lok, kif irrilevaw l-appellati, trattandosi hawn ta' divergenzi ta' natura teknika, kemm-il darba l-appellanti dehrilhom li l-qisien stabbiliti mill-perit tekniku ma kinux korretti messhom talbu n-nomina ta' periti perizjuri, jew adducew prova kuntrarja b'mod konvincenti quddiem l-ewwel Qorti, ħaġa li ma għamlux. Di piu` dak li jinteressa lil din il-Qorti għall-finijiet ta' din il-vertenza hu li jiġi stabbilit fejn tinsab l-linja tal-konfini bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, u dan irrispettivament minn kemm imbagħad jirriżulta l-kejl tal-faccati tal-"plots" in kwistjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qeghda tirrespingi l-ewwel aggravju tal-appellanti.

**<u>It-tieni aggravju</u>**: - *<u>fejn għandu jinbena l-ħajt vis-à-vis il-linja medjana</u>*

16.1. Tqum issa l-kwistjoni ta' fejn suppost jinbena l-ħajt diviżorju vis-à-vis il-linja diviżorja ta' bejn il-"plots". Jirriżulta li l-ħajt in kwistjoni jinsab mibni propju fuq il-linja medjana li tissepara l-"plots" tal-kontendenti, bl-akbar ħxuna tiegħu fuq il-parti tal-konvenuti.

16.2. L-appellanti jsostnu illi l-appellati ma kellhom l-ebda dritt, bil-kontestazzjonijiet kollha li hemm bejn il-kontendenti, li jibnu ħajt fuq il-linja medjana li tissepara ż-żewġ proprjetajiet, u cioe` b'nofs il-ħxuna tal-ħajt fuq ġenb tal-linja medjana u bin-nofs l-ieħor fuq il-ġenb l-ieħor ta' dik il-linja, iżda jinsistu li l-ħajt kellhom jibnuh

kompletament fuq il-“plot” tagħhom mil-linja medjana ’l ġewwa.

Huma jikkritikaw l-ewwel Qorti għall-fatt li din ma addottatx bħala tagħha l- konklużjoni li wasal għaliha l-perit Doublet meta esprima l-fehma illi:
*“Fl-assenza ta’ ftehim kuntrarju bejn is-sidien min itella’ ħajt diviżorju għandu jibnieh interament fuq l-art tiegħu. Meta jiġi akkwistat is-sehem tal-ġar f’ dan il-ħajt allura imbagħad dan iħallas ukoll tal-art sal-linja medjana tal-ħajt. Dan il-principju huwa evidenti fl-artikolu 418(1) fl-istess Kap. 16 fejn il-liġi tgħid:*

“*“Every owner may make common, in whole or in part, a wall contiguous to his tenement by reimbursing to the owner of the wall one half of its total value, or one half of the value of that portion which he desires to make common, and* ***one half of the value of the land on which the wall is built****…”*

17. Minn dan l-artikolu tal-ligi, il-perit Doublet inferixxa li meta wieħed jiġi biex jibni ħajt diviżorju dan għandu jagħmlu interament fuq il-proprjeta` tiegħu, u cioe` mil-linja li taqsam il-fond tiegħu ’il ġewwa. Għalhekk ikkonkluda li minħabba li l-konvenuti ma bnewx il-ħajt interament fuq l-art tagħhom, mil-linja medjana ‘l ġewwa, huma kienu qegħdin jinvadu l-proprjeta` tal-atturi in kwantu parti mill-ħxuna tal-ħajt li bnew tinsab fuq il-proprjeta` tal-atturi.

18. L-ewwel Qorti pero` skartat din l-interpretazzjoni u rriferiet invece għall-Artikolu 434 tal-Kap. 16 li jipprovdi hekk:
*“Kull persuna għandha jedd tibni ħajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha, bla ħsara tal-jedd tal-ġar li jagħmel komuni l-ħajt kif provdut fl-artikolu 418”* (sottolinear ta’ din il-Qorti)

19.1. Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, il-liġi tagħti lil dak li jkun żewġ alternattivi ta’ kif jista’ jibni l-ħajt diviżorju: jista’ jibnih interament fuq l-art tiegħu (dan joħroġ mill-Artikolu 418) jew jista’ jibnih ukoll fuq il-linja li tissepara l-

"plot" tiegħu minn dik tal-ġar (dan joħroġ mill-Artikolu 434 tal-Kap. 16).

19.2. L-Artikolu 418 tal-Kap. 16 jikkunsidra s-sitwazzjoni meta wieħed mill-ġirien diġa` bena l-ħajt interament fuq il-proprjeta` tiegħu. Hawnhekk il-ħajt diġa` jeżisti. Dan l-artikolu jistabbilixxi x'għandu jagħmel il-ġar l-ieħor biex jagħmel komuni dan il-ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, u cioe` iħallsu nofs il-valur tal-ħajt jew nofs il-valur tal-bicca li hu ikun irid jagħmel komuni flimkien ma' nofs il-valur tal-art li fuqu mibni l-ħajt.

19.3. L-Artikolu 434 invece jikkontempla s-sitwazzjoni meta għadu ma ttella' l-ebda ħajt diviżorju. Dan l-artikolu jagħti d-dritt lil kull persuna li tibni ħajt "*fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha*". Il-liġi ma tgħidx "mil-linja tal-konfini 'l ġewwa", jew "mal-linja tal-konfini", iżda propju "*fuq il-linja tal-konfini*". Dan l-Artikolu 434 indirettament qed jistipula illi kull persuna tista' tibni l-ħajt diviżorju b'parti mill-ħxuna tiegħu fuq l-art tagħha u parti mill-ħxuna tiegħu fuq l-art tal-ġar, u dan mingħajr il-bżonn li jintalab permess mingħand l-istess ġar. Il-ġar ikun jista' imbagħad jagħmel komuni il-ħajt billi jħallas lil sid il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa' l-ħajt jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu ikun irid jagħmel komuni. Ovvjament ma jkollu jtih xejn tal-art peress li nofs il-ħajt diġa` qiegħed fuq l-art tiegħu stess.[5]

19.4. Li kieku ma kienx jeżisti l-Artikolu 434 sucitat kien ikollu raġun il-perit tekniku li jinterpreta l-Artikolu 418(1) bħala li jfisser li meta wieħed irid jibni ħajt diviżorju dan għandu jibnih interament fuq l-art tiegħu. Iżda kif rajna l-liġi effettivament tagħti lil dak li jkun il-possibbilita` ta' wahda minn żewġ għażliet. Persuna tista' tibni l-ħajt

[5] Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Emanuel Mizzi vs Carmelo Debono"** (Cit.0Nru. 116/81) deciża fit-22.03.1991 irriteniet hekk:

*"…il-presuppost huwa li jekk ikun hemm ħajt jew bini, pre-eżistenti għall-ħajt jew bini li l-ġar jixtieq itella', huwa fil-każijiet kongruwi, jkollu d-dritt li jirrendi, ħajt ta' ħaddieħor – komuni – biex ikun jista' jappoġġja miegħu. Biex jagħmel dan irid iħallas – jekk il-ħajt ikun inbena fuq il-linja tal-konfini, cioe`, in parti fuq l-art tiegħu – nofs ta' kemm jiswa l-ħajt, u jekk il-ħajt ikun kollu fuq l-art ta' ħaddieħor oltre l-linja ta' konfini, nofs il-valur tal-art li fuqha nbena u nofs dak li jiswa l-ħajt."*

diviżorju interament fuq l-art tagħha pero` tista’ ukoll tibnih *“fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha”* u cioe` fuq dik il-linja li taqsam il-proprjeta` tagħha minn dik tal-ġar. Kuntrarjament għal dak li qed isostnu l-appellanti ghalhekk, mhux il-każ li jekk ġirien ma jitkellmux allura skond il-liġi kull wieħed huwa obbligat li jibni l-ħajt fuq il-parti tiegħu. Lanqas huwa fondat legalment l-argument tagħhom li *“Meta l-ġar jopponi, u f’dan il-każ ma hemmx dubju li ma kienx hemm qbil bejniethom, ir-regola tal-bini tal-ħajt fuq il-linja medjana ma tibqax aktar applikabbli u l-konvenuti kienu obbligati fic-cirkostanzi li jibnu l-ħajt kompletament fil-parti tagħhom”.*

20. Kuntrarjament għal din it-teżi tal-konvenuti, hija l-fehma ta’ din il-Qorti li l-liġi ma tistipulax li hemm bżonn li jintalab il-permess tal-ġar biex persuna tibni l-ħajt *“fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha”.* Meta il-liġi tirrikjedi l-kunsens tal-ġar dan tgħidu specifikament, bħal per eżempju fl-Artikolu 425, fejn tistipula li l-ebda wieħed mill-ġirien ma’ jista’ “*mingħajr il-kunsens tal-ieħor*”, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. L-Artikolu 434 invece jagħti lil kull persuna il-“*jedd*” li tibni l-ħajt fuq il-konfini tal-fond tagħha, irrispettivament minn jekk il-ġar tagħha għandux pjacir b’dan jew le.

Għalhekk it-tieni aggravju tal-appellanti huwa ukoll infondat.

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza tal-15 ta’ April 2005 mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu interament mill-atturi appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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