QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 7 ta' Di`embru 2001

Numru 11

~itazzjoni 656/1995

Alfred u Consolata konju[i Camilleri

versus

Nicholas Cutajar

Din hija kaw\a dwar]ajt divi\orju.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien ta' fond fis-Si[[iewi waqt li l-konvenut g]andu fond b'[ardina li ti[i fuq wara tal-fond ta' l-atturi. Ftit qabel ma l-atturi fet]u din il-kaw\a l-konvenut g]amel xi xog]lijiet fil-fond tieg]u u, fost]wejje[o]ra, tefa']amrija u materjal niedi mal-]itan tal-fond ta' l-atturi bla ma qabel g]amel dak li kien me]tie[biex jit]arsu l-jeddijiet ta' l-atturi u bi ksur ta' dak li jrid l-art. 419 (`) u (*d*) tal-Kodi`i ~ivili.

Waqt li kienu g]addejjin l-istess xog]lijiet, il-konvenut invada l-proprjetà ta' l-atturi billi da]]al xi travi tal-]adid fil-]itan li jifirdu l-fond ta' l-atturi mill-[ardina

tieg]u u kompla tella' filati ta' [ebel fuq il-]ajt li jifred il-proprjetajiet meta dan il-]ajt, fi`-`irkostanzi, huwa proprjetà ta' l-atturi.

Billi qeg]din ig]idu illi l-konvenut g]amel dan kollu ming]ajr il-kunsens tag]hom, u, anzi, bi sfida g]all-oppo\izzjoni tag]hom, u illi, min]abba f'dak li g]amel il-konvenut, huma qeg]din isofru danni, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenut ma setax (a) iqieg]ed]amrija u materjal niedi mal-proprjetà ta' l-atturi; (b) iniffed it-travi tal-]adid fil-proprjetà ta' l-atturi; u (`) itella' aktar filati fuq il-]ajt li jifred il-proprjetà ta' l-atturi mill-[ardina tieg]u;

2. g]alhekk tordnalu illi, fi \mien qasir li jing]atalu, ine]]i dawk ix-xog]lijiet kollha, jew parti minnhom, ta]t id-direzzjoni ta' perit arkitett, jekk ikun me]tie[; u

3. jekk il-konvenut jonqos milli jag]mel dan, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma x-xog]lijiet me]tie[a, bil-g]ajnuna tal-pulizija u tal-marixxalli jekk ikun me]tie[.

Talbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-atturi, safejn huma dwar it-tfig] ta']amrija u materjal niedi mal-]itan tal-fond tag]hom, g]andhom ji[u mi`]uda billi l-[nien ilu je\isti g]al snin twal;

2. it-talbiet dwar il-]ajt li jifred i\-\ew[proprjetajiet ukoll g]andhom ji[u mi`]uda billi l-konvenut inqeda biss bil-jedd tieg]u skond l-artt. 414 *et seqq.* tal-Kodi`i ~ivili; u

3. g]alhekk it-talbiet ta' l-atturi g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\ kontra tag]hom.

Inqisu l-ewwel il-meritu dwar it-tqeg]id ta']amrija u materjal niedi mal-]ajt li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet.

L-art. 419(`) tal-Kodi`i ~ivili jg]id illi ebda wie]ed mill-[irien ma jista' jqieg]ed demel jew]wejje[o]ra korro\ivi jew niedja b'mod li jmissu mal-]ajt komuni.

Il-konvenut, fl-ewwel e``ezzjoni tieg]u, qieg]ed ig]id li l-[nien li hemm fuq in-na]a tieg]u tal-]ajt ilu hemm g]al ]afna snin. I\da ukoll jekk dan il-fatt huwa relevanti g]all-meritu, xorta ma jfissirx illi l-konvenut seta' jkompli j\id ]amrija u materjal niedi fuq dak li [à kien hemm qabel. Fil-fatt minn a``ess li g]amel fuq il-post il-perit tekniku ma]tur mill-qorti irri\ulta illi l-konvenut kien \ied l-g]oli tal-]amrija mal-]ajt[1]. Dan sar bi ksur `ar ta' l-art. 419(`) msemmi fuq, u g]alhekk it-talba ta' l-atturi, safejn tolqot il-]amrija u materjal niedi mqieg]ed mal-]ajt, g]andha tintlaqa'.

Fadal il-kwistjoni jekk il-konvenut setax ig]olli l-]ajt u setax ida]]al u jserra] travi fih. Id-dispo\izjonijiet tal-li[i li huma relevanti g]al din il-kwistjoni huma l-artikoli tal-Kodi`i ~ivili mi[juba hawn ta]t:

> **413.** (1) Kull komproprjetarju li jkun qieg]ed itella' bini jista' jpo[[i l-bini tieg]u mal-]ajt komuni, u jda]]al travi sa nofs il-]xuna ta' dak il-]ajt.
>
> (2) Hu jista' wkoll iqabbad il-]itan tieg]u mal-]ajt komuni.
>
> **414.** Kull komproprjetarju jista' jg]olli l-]ajt komuni, i\da g]andu j]allas l-ispejje\ me]tie[a -
>
> (*a*) g]at-titlig] tal-]ajt;
>
> (*b*) biex tin\amm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bi``a li taqbe\ il-g]oli tal-]ajt komuni;

[1] Ara r-relazzjoni ma]lufa mill-A.I.~. Renè Buttigieg fit-13 ta' Lulju 1995, *fol.* 20.

(`) biex isiru dawk ix-xog]lijiet li jkunu me]tie[a sabiex jerfg]u l-pi\ li ji\died bit-titlig] tal-]ajt, b'mod li l-]ajt jibqa' qawwi xorta wa]da.

415. Jekk il-]ajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-g]oli li ji\died, dak li jkun irid ig]olli g]andu jibni l-]ajt kollu mill-[did bi spejje\ tieg]u, u kwantu g]a\-\jieda fil-]xuna, g]andu jibniha fuq l-art tieg]u.

416. F'kull wie]ed mill-ka\ijiet imsemmijin fl-a]]ar \ew[artikoli qabel dan, min ig]olli l-]ajt huwa obbligat ukoll i]allas lill-[ar kull]sara li dan jista' jbati min]abba t-titlig] jew il-bini mill-[did tal-]ajt.

419. Ebda wie]ed mill-[irien ma jista' -

(*b*) iwa]]al jew ipo[[i mal-]ajt komuni, ming]ajr il-kunsens tal-[ar l-ie]or, xi bi``a xog]ol [dida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, ming]ajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi me]tie[a sabiex dik il-bi``a xog]ol [dida ma tkunx ta']sara g]all-jeddijiet tal-[ar l-ie]or.

G]andu jing]ad qabel xejn illi ebda wie]ed minn dawn l-artikoli ma g]andu jinqara wa]du, i\da fil-kuntest ta' l-artikoli l-o]ra.

Dawn id-dispo\izzjonijiet ig]oddu g]al]itan "komuni", *i.e.* ta\-\ew[[irien. Il-konvenut qed ig]id illi l-]ajt meritu tal-kaw\a huwa komuni, waqt li l-atturi qeg]din jistrie]u fuq dak li jg]id l-art. 409(3) tal-Kodi`i ~ivili biex ig]idu illi l-]ajt huwa tag]hom biss:

409. (3) Jekk min-na]a wa]da jkun hemm bini, u, min-na]a l-o]ra bit]a, [nien jew g]alqa, il-]ajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.

Ma hux kontestat illi fuq in-na]a ta' l-atturi hemm bini waqt li fuq in-na]a tal-konvenut hemm [nien[2]; i\da d-dispo\izzjonijiet ta' l-art. 409 ig]oddu biss "jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova o]ra li juru l-kuntrarju", u l-konvenut qieg]ed ig]id illi g]andu prova illi l-]ajt huwa komuni. Din il-prova ried jag]milha permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Marzu 1909 li bih l-awtur tieg]u kien xtara l-fond li llum hu tal-konvenut[3]. Dan il-kuntratt ig]id illi l-awtur tal-konvenut kien qieg]ed jixtri l-fond bl-a``essorji tieg]u kollha "*compresa la*

2 Ara l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Lulju 1995, *fol.* 17.

3 *Foll.* 172 *et seqq.*

metà dei muri divisori che separano detto fondo dai beni vicini di proprietà altrui (volgo appoggi) ... ...".

Bla ma nqisu l-fatt illi dan il-kuntratt g]all-atturi huwa *res inter alios acta*, u bla ma nqisu wkoll illi, kontra d-dikriet mog]ti mill-qorti fid-29 ta' Settembru 1998[4], il-kopja esebita fil-pro`ess ma hix awtentikata, dan il-kuntratt huwa x'aktarx prova kontra l-konvenut milli favur tieg]u. Fil-fatt ig]id espressament illi l-]itan komuni huma dawk ta' appo[[. Ikun hemm appo[[, skond l-art. 413 tal-Kodi`i ~ivili, meta [ar iserra] il-bini tieg]u mal-]ajt divi\orju jew ikun da]]al travi fil-]ajt. Fil-parti tal-]ajt li hija meritu tal-kaw\a, i\da, ma kien hemm ebda appo[[meta sar il-kuntratt ta' l-1909, g]ax fuq in-na]a tal-konvenut [nien hemm, mhux bini. *A contrario sensu*, mela, il-]ajt *de quo* ma tqiesx komuni, lanqas mill-awturi tal-konvenut meta sar il-kuntratt ta' l-1909, u lill-konvenut ma se]]lux, fil-fehma tal-qorti, jeg]leb il-pre\unzjoni ta' l-art. 409 tal-Kodi`i ~ivili.

Ladarba l-jedd li jg]olli l-]ajt divi\orju u li jda]]al fih it-travi huwa jedd ta' komproprjetarju ta']ajt komuni, u la l-konvenut ma hu komproprjetarju u lanqas il-]ajt ma hu komuni, mela l-konvenut ma g]andux il-jedd li jag]mel ix-xog]lijiet li g]amel.

Il-konvenut jista' jikseb il-komunjoni tal-]ajt billi jimxi kif ig]id l-art. 418 tal-Kodi`i ~ivili:

> **418.** (1) Kull sid jista' wkoll jag]mel komuni, kollu jew bi``a minnu, ]ajt li jmiss mal-fond tieg]u, billi j]allas lil sid dan il-]ajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bi``a li hu jkun irid jag]mel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-]ajt ikun mibni, u billi jag]mel ukoll ix-xog]lijiet li jkunu me]tie[a sabiex ma ssirx]sara lill-[ar.

Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi j]allas lill-attur u jag]mel ix-xog]lijiet imsemija fl-art. 418, u b'hekk isir kompropretarju ta']ajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li jag]mel dak li g]amel. Din il-qorti tapprezza illi

[4] *Fol.* 104 *tergo*.

l-[urisprudenza l-aktar re`enti, fost o]rajn is-sentenzi msemmija mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u[5], tg]id illi l-komunjoni tinkiseb bl-att materjali ta' l-appo[[; din il-qorti i\da, bir-rispett kollu, ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Il-kliem espress tal-li[i jg]id `ar, fl-art. 413, illi l-jedd ta' appo[[huwa jedd ta' komproprjetarju, mhux jedd ta' min irid isir komproprjetarju, u, fl-art. 418, illi l-komunjoni tinkiseb bil-]las, mhux bl-appo[[materjali. Fi kliem ie]or, il-jedd t'appo[[huwa l-konsegwenza mhux il-kaw\a tal-komunjoni: tista' tappo[[ja g]ax int komproprjetarju u mhux sirt komproprjetarju g]ax appo[[jajt.

Fil-fatt, lanqas id-dritt ta' appo[[ta' komproprjetarju ma hu assolut u arbitrarju; rajna illi l-art. 419(*b*) tal-Kodi`i ~ivili jrid li l-ewwel jinkiseb il-kunsens tal-[âr u, jekk il-[âr, wara li jkun mitlub, ma jag]tix il-kunsens, ma g]andu jag]mel xejn "qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi me]tie[a sabiex dik il-bi``a xog]ol [dida ma tkunx ta']sara g]all-jeddijiet tal-[âr l-ie]or". Wisq anqas jista' [âr li ma hux komproprjetarju jag]mel appo[[meta jrid hu u ming]ajr ma jkun av\a lis-sid!

Legibus non exemplis iudicandum est.

G]al din ir-ra[uni, ix-xog]lijiet li g]amel il-konvenut meta g]olla l-]ajt u da]]al fih travu saru kontra l-li[i — huma fil-fatt att ta' spoll — u g]andhom jitne]]ew.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenut, tikkundanna lill-konvenut illi, sa \mien xahrejn millum, ine]]i l-]amrija u materjal niedi li qieg]ed hu mal-]ajt li jifred il-fond ta' l-atturi mill-[nien tieg]u, ine]]i t-travi li da]]al fil-]ajt, u j]ott il-filati [odda li tella' fuq il-]ajt. Fil-ka\ li l-konvenut ma jag]milx dawn ix-xog]lijiet fi\-\mien li ng]atalu, il-qorti tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma x-xog]lijiet me]tie[a, ta]t id-direzzjoni ta' l-A.I.~. René Buttigieg, bi spejje\ tal-konvenut.

---

5 *Fol.* 218.

Il-konvenut g]andu j]allas ukoll l-ispejje\ [udizzjarji kollha u l-ispejje\ li saru skond il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar 1996[6].

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

[6] *Fol.* 24.