QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 9 ta' Frar 2001.

Numru 107

Citaz. numru 951/94 NA

Joseph Grech

vs

Joseph Bonnici

Il-Qorti;

L-ATT TAC-CITAZZJONI

L-attur ipproceda kontra l-konvenut quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili b'dan l-att ta' citazzjoni, biex jigi kundannat jirrentegrah d-drittijiet possessorji tieghu.

> "**Il-Qorti,**
>
> L-attur ipprezenta citazzjoni fid-19 ta' Lulju 1994 li permezz taghha ppremetta illi huwa proprjetarju tal-plot adjacenti ma' dak tal-konvenut fi Triq Gdida fi Triq Xintill, Tarxien, u li l-konvenut qabad u bena nofs il-hajt divizorju fuq il-plot proprjeta' ta' l-attur.

> L-attur, wara li ppremetta wkoll li huwa interpella lill-konvenut biex ihott dan il-hajt divizorju u jibnih skond il-ligi, ghal liema interpellazzjoni l-konvenut baqa' inadempjenti, talab lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenut qabad u bena llegalment nofs il-hajt divizorju fuq proprjeta' ta' l-attur u sabiex tikkundanna lill-konvenut biex jerga' jhott dan il-hajt divizorju u jintegra lill-attur fil-pussess shih u reali godiment tal-proprjeta' tieghu."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenut eccepixxa illi t-talbiet attrici kienu fondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-hajt in kwistjoni inbena mill-eccipjent fuq il-linja medjana bil-kunsens tal-istess attur.

DECIDE

B'sentenza tas-27 ta' Lulju 1999, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili filwaqt li ddipartixxiet mil-parir tekniku moghti mill-Perit Tekniku ghar-ragunijiet ta' ligi u mhux ta' teknika, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici,

(1) Iddikjarat li l-konvenut qabad u bena illegalment nofs il-hajt divizorju tieghu fuq il-proprjeta' tal-attur.

(2) Ikkundannat lill-konvenut sabiex jerga' jhott il-hajt u jintegra lill-attur fil-pussess shih u rejali godiment tal-proprjeta' tieghu. Fic-cikustanzi u minhabba l-punt tad-dritt pjuttost komplikat involut fil-

kawza, l-Qorti dehrilha li l-ispejjez tal-kawza kellhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

RIZULTANZI PROCESSWALI

Utili li f'dan l-istadju jigu riportati r-rizultanzi processwali rilevati mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha.

> "Fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet minnu pprezentata l-konvenut eccepixxa illi t-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-hajt in kwistjoni kien inbena mill-istess konvenut fuq il-linja medjana bil-kunsens ta' l-attur stess.
>
> B'digriet moghti fl-4 ta' Novembru 1994 il-Qorti nnominat lill-A.I.C. Michael Angelo Refalo bhala Perit Tekniku bis-soliti fakultajiet sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici.
>
> Il-Perit Tekniku halef ir-rapport tieghu fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 1996.
>
> Il-Perit Tekniku rrelata illi filwaqt li mill-provi rrizulta illi l-konvenut kien bena nofs il-hajt divizorju fuq proprjeta' ta' l-attur, dan kien sar bil-kunsens ta' l-istess attur u ghalhekk it-talba ghall-kundanna biex il-konvenut ihott il-hajt divizorju ma kellhiex tigi akkolta.
>
> Il-Perit Tekniku qal fir-rapport tieghu illi kien irrizulta ampjament mill-provi li l-attur kien jaf li l-hajt kien qed jinbena fuq il-linja medjana b'gebel singlu, u li sakemm il-konvenut lahaq bena sitt filati, l-attur ma kien qajjem l-ebda lment, u li kien biss wara dan l-istadju, meta l-attur biddel il-hsieb tieghu dwar kif se jizviluppa l-plot tieghu, liema zvilupp kien jirrikjedi li l-hajt divizorju jinbena bid-dobblu, li l-attur biddel il-hsieb tieghu u sahaq biex il-konvenut ihott il-hajt divizorju.
>
> Filwaqt li l-ebda parti ma harrek lill-Perit Tekniku in eskussjoni, minkejja li l-kawza kienet giet differita ghall-ezami tar-rapport, l-attur ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet li permezz taghha ikkontesta l-konkluzzjonijiet peritali. Il-konvenut da parti tieghu ma pprezenta ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu, l-attur sostna n-nuqqas ta' qbil tieghu mal-konkluzzjoni peritali li l-attur kien ta l-kunsens tieghu, tacitu jew esplicitu, ghall-bini tal-hajt fuq il-linja medjana. Huwa tenna li nduna li l-hajt kien tiela fuq il-linja medjana wara li kienu laqhu nbnew tliet (u mhux sitt) filati, u malli ntebah b'dan mill-ewwel waqqaf lill-konvenut. Tenna wkoll li l-Perit Tekniku qatt ma kkonkluda li kien hemm il-kunsens esplicitu ta' l-attur biex il-hajt jinbena fuq il-linja medjana, u anke kieku, in pessima ipotezi, l-attur dam ma fetah halqu, l-akkwijexxenza wahedha ma tekwivalix ghal kunsens.

L-attur irrifera ghas-sentenza moghtija fl-4 ta' Ottubru 1995 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza "Grazio Vella vs Emanuel Muscat pro et noe" li fiha l-Qorti kienet enuncjat illi "*hu fid-dmir ta' min jibni l-hajt divizorju illi jhares il-ligi u jibni l-hajt divizorju b'wisgha ta' mhux inqas minn hmistax-il pulzier.*"

L-attur tenna wkoll illi l-Perit Tekniku kkummenta li l-esponent kien biddel il-hsieb fuq il-kostruzzjoni tieghu wara li saru l-pjanti originali fis-sens li l-basement ma kienx se jordmu izda kien se jutilizzah bhala tali, kif kellu kull dritt illi jaghmel izda imbaghad ma setax jappoggja mal-hajt divizorju peress illi dan kien inbena b'wisgha ta' disa' pulzieri u b'hekk kien jidhollu l-ilma u l-umdita'. L-attur tenna li l-esposizzjoni ta' dan il-fatt ikompli juri kemm l-azzjoni tieghu ma kienitx wahda kapriccjuza izda intiza in kawtela ta' danni eventwali.”

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

“Jirrizulta bhala pacifiku, kemm mix-xhieda w id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet u kif ukoll mir-rapport peritali, il-fatt illi effettivament il-konvenut bena il-hajt divizorju fuq il-linja medjana, nofsu fuq il-proprjeta' tieghu stess u nofsu fuq il-proprjeta' ta' l-attur. Huwa fatt pacifiku wkoll illi l-hajt divizorju nbena bis-singlu, bi hxuna ta' disa' pulzieri.

Huwa minn dan il-punt tat-tluq illi ghandha tigi investigata l-posizzjoni legali w il-provvedimenti tal-ligi applikabbli.

Il-Kodici Civili nostran ma jaghmel ebda provvediment specifiku li jaghti l-fakulta' lil min ikun se jibni sabiex jibni nofs il-hajt divizorju fuq l-art adjacenti proprjeta' ta' terzi. Huwa minnu dak rilevat mill-Perit Tekniku li din tikkostitwixxi l-prassi normalment segwita fis-sengha u fl-industrija tal-bini lokali izda huwa minnu wkoll illi m'hemm l-ebda provvediment legali fil-Kodici Civili li jissuffragja l-ezercizzju ta' din il-prassi.

Il-Kodici Civili ma jahseb ghall-ebda provvediment legali simili, ad ezempju, ghall-Artikolu 673 tal-"Louisiana Civil Code" li jipprovdi li "*a land-owner who builds first may rest one-half of a partition wall on the land of his neighbour, provided that he uses solid masonry as high as the first storey and that the width of the wall does not exceed eighteen inches, not including the plastering which may not be more than three inches in thickness.*"

Din il-fakulta' espressa moghtija lil min se jibni l-ewwel minn zewg proprjetarji ta' zewg porzjonijiet art adjacenti li jibni l-hajt divizorju nofsu fuq il-proprjeta' tieghu u nofsu appuntu fuq il-proprjeta' ta' vicin mhix moghtija mil-ligi taghna. Huwa minnu li din hija l-prassi normalment segwita, u huwa minnu wkoll illi fl-istragrandi maggoranza tal-kazijiet ma jinqalghu ebda problemi bejn il-proprjetarji girien ghaliex wara kollox huwa fl-interess tat-tnejn illi jikkonservaw kemm jistghu mill-art taghhom u jaghmlu l-aqwa u l-akbar uzu minnha. Pero' huwa minnu wkoll illi, f'kaz li jinqalghu problemi, kif gara fil-kaz odjern, min ikun bena b'dan il-mod ma jistax jivvanta illi huwa ghamel dan bis-sahha ta' xi fakulta' li taghti il-ligi taghna, ghaliex appuntu, kif suespost, il-ligi taghna ma taghtix din il-fakulta'.

Fil-kawza "Amabile Falzon et vs Antonio Viola et" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Frar 1974, il-proprjetarju ta' porzjon art talab lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-proprjetarju ta' porzjon art adjacenti sabiex jiddemolixxi hajt divizorju li dan ta' l-ahhar kien bena in parti fuq l-art ta' l-attur. F'dan il-kaz l-attur kien irrifjuta espressament it-talba li kien ghamillu l-konvenut sabiex jibni l-hajt divizorju b'dan il-mod, u meta l-konvenut xorta wahda pproceda bil-bini b'dan il-mod, l-attur ipproceda kontra tieghu gudizzjarjament u talab id-demolizzjoni tal-hajt.
F'dan il-kaz il-konvenut kien sostna li huwa kien bena skond il-ligi. Il-Qorti ta' l-Appell enuncjat illi l-Artikolu 434 (gja' 471) tal-Kodici Civili ma jawtorizzax il-bini ta' hajt divizorju lil hinn mil-linja medjana. L-Artikolu 434 tal-Kodici Civili jipprovdi illi "*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.*" L-Artikolu 418 [sub-inciz (1)] tal-Kodici Civili jipprovdi illi "*kull sid jista' wkoll jaghmel komuni, kollu jew bicca minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-*

hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xogholijiet li jkunu mehtiega biex ma ssirx hsara lill-gar." Fil-fatt minn ezami ta' dawn iz-zewg disposizzjonijiet tal-ligi jirrizulta b'mod car u manifest illi dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi jikkontemplaw sitwazzjoni fejn il-hajt divizorju huwa mibni kompletament fuq l-art proprja u mhux nofsu fuq l-art tal-gar u li l-prassi segwita ta' spiss fil-hitan divizorji f'pajjizna m'ghandhomx il-konfort tal-ligi. Effettivament wiehed jista' jifhem minn dawn il-provvedimenti tal-Kodici Civili kif zvolgiet din il-prassi u dana konsegwenza tad-dritt ta' min jappoggja li jaghmel nofs il-hajt divizorju tieghu billi jhallas nofs ta' kemm jiswa l-hajt u l-art li fuqha l-hajt ikun mibni. Dan nonostante pero' din l-istess prassi ma tistax issib applikazzjoni f'kaz ta' kontestazzjoni ghaliex tmur direttament kontra provvedimenti specifici tal-ligi.

Fil-kawza "Falzon vs Viola et" (supra) l-Qorti ta' l-Appell sostniet ukoll illi lanqas il-provvedimenti ta' l-Artikolu 420 (gja' 457) tal-Kodici Civili ma jiggustifikaw il-bini tal-hajt divizorju fuq il-linja medjana u cioe' l-linja tal-konfini. L-Artikolu 420 tal-Kodici Civili jipprovdi illi "*kull persuna tista' ggieghel lill-gar taghha johrog sehem mill-ispejjez tal-bini jew ta' tiswija ta' hitan li jaqsmu btiehi, gonna jew ghelieqi, sal-gholi msemmi fl-Artikolui 408, billi jittiehed qies tax-xorta u ta' l-invell tal-fond konvenut.*"

Ghaldaqstant jirrizulta minn ezami akkurat tad-disposizzjonijiet tal-ligi inkorporati fis-sub-titolu I~II tat-titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili illi l-legislatur ma haseb ghall-ebda provvediment li jaghti fakulta' lill-proprjetarju ta' porzjon art li jibni l-hajt divizorju fuq il-linja tal-konfini ("*straddling the boundary line*"). Lanqas tezisti, a differenza tal-ligi Taljana, distinzjoni bejn "*muri di confine*" u "*muri divisori*", liema distinzjoni hija spjegata b'mod succint fit-Tielet Volum tad-"Dizionario Del Diritto Privato" (kompilat minn diversi guristi eminenti) bil-mod segwenti - "*muri di confine ... per essere tali devono combaciare colla linea di separazione del fondo della proprieta' altrui, essere contigui con questa. Essi si distinguono pertanto dai divisori propriamente detti in quanto posano su terreno ancora esclusivamente pertinete al proprietario costruttore, non su area in parte propria ed in parte del vicino ...*".

Kwindi, fin-nuqqas ta' disposizzjoni specjali, japplika allura l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "*hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta' tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghal skop pubbliku u bil-hlas ta' indennizz gust*." Konsegwentement il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni illi l-konvenut f'dan il-kaz u, b'mod generali, kull

proprjetarju iehor ta' art li jibni hajt divizorju fuq il-linja tal-konfini, m'ghandu ebda fakulta' bil-ligi illi jezercita tali azzjoni u jista' hekk jagixxi biss bil-kunsens tal-parti l-ohra, u cioe' tal-proprjetarju tal-porzjon art adjacenti.

Fil-kaz odjern, il-konvenut isostni illi huwa bena b'dan il-mod bil-kunsens ta' l-attur stess. Il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu wasal ghall-konkluzzjoni illi l-attur kien jaf bil-mod kif kien qed jinbena l-hajt divizorju, li l-attur ma qajjem l-ebda ilment qabel ma l-konvenut kien diga' tella sitt filati, li l-attur ilmenta biss wara li bidel il-hsieb tieghu dwar kif se jizviluppa l-plot tieghu u li ghalhekk il-bini tal-hajt divizorju da parti tal-konvenut fuq il-linja medjana kien sar bil-kunsens ta' l-istess attur. L-attur da parti tieghu jsostni li huwa qatt ma ta l-kunsens tieghu, la espress u lanqas tacitu, ghall-bini tal-hajt divizorju fuq il-linja medjana u kwindi in parte fuq il-proprjeta' tieghu, u li, in pessima ipotezi, kieku kellu jigi ritenut li huwa dam ma qajjem l-ilment tieghu, f'kull kaz l-akkwijixxenza wahedha ma tekwivalix ghall-kunsens.

Minn ezami tal-provi prodotti, filwaqt li l-attur isostni li l-konvenut qatt ma kkonsulta mieghu qabel beda l-bini u li huwa nduna li l-hajt divizorju kien qed jinbena fuq il-linja medjana meta diga' kienu nbnew tliet filati, il-konvenut isostni li qabel beda l-bini kien ftiehem ma' l-attur li l-hajt divizorju kellu jitla' erba' pulzieri u nofs fuq kull naha. Dawn iz-zewg verzjonijiet huma dijametrikament opposti. Ghalkemm il-konvenut ipproduca diversi xhieda in sostenn tal-posizzjoni tieghu, u cioe' martu, il-bennej Francis Ellul (li jigi hu l-mara tal-konvenut), u l-Perit tieghu, il-Qorti thoss illi l-istess konvenut ma rnexxilux jipprova sodisfacentement illi huwa kellu l-kunsens ta' l-attur biex jibni l-hajt divizorju kif fil-fatt bnih. Kif diga' gie osserat izjed 'il fuq, il-konvenut ma kellu ebda dritt bil-ligi li jibni l-hajt divizorju fuq il-linja medjana, u ghaldaqstant huwa seta' jaghmel dan biss bil-kunsens ta' l-attur. Konsegwentement, l-oneru tal-prova taqa' kollha kemm hi fuq il-konvenut - *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* - huwa l-konvenut li jrid jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li huwa kellu l-kunsens ta' l-attur biex jibni kif bena, u mhux vice versa, u dana aktar u aktar meta wiehed qieghed jikkonsidra dritt fuq proprjeta' li m'ghandha qatt tintilef rizultat biss ta' kunsens tacitu.

Il-konvenut isostni li huwa kellu l-kunsens espress ta' l-attur f'dan ir-rigward. Di fatti l-konvenut isostni dan fil-bidu nett tax-xhieda tieghu (a fol. 58 tal-process), izda dan il-fatt ma giex pruvat, tant li anke l-Perit Tekniku stess, li wasal ghall-konkluzzjoni li l-konvenut kellu l-kunsens ta' l-attur, ma wasalx ghall-konkluzzjoni li l-konvenut kellu kunsens esplicitu minn ghand l-attur izda

kunsens implicitu rizultanti minn certi cirkostanzi, fuq kollox akkwijixxenza da parti ta' l-attur.

Inoltre, huwa fatt pacifiku u mhux kontestat illi fil-bini tal-hajt divizorju l-konvenut naqas milli josserva l-provvedimenti w id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 407 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "*il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor, jew bini minn fond ta' xorta ohra, ghandu jkun ta' hxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru*". Il-wisgha tal-hajt divizorju mibni mill-konvenut hija ta' disa' pulzieri, u cioe' ferm inqas mill-wisgha stabbilita bil-ligi, u dan in-nuqqas certament li ma jistax jitqies b'lenti favorevoli mill-Qorti partikolarment meta wiehed jikkunsidra illi anke l-prassi li ghaliha saret riferenza tigi normalment applikata f'dawk il-kazijiet fejn tigi osservata l-hxuna stipulata mil-ligi li twassal ghal-hajt divizorju dobblu, b'disa' pulzieri fuq kull naha tal-linja medjana fuq porzjonijiet art tal-proprjetarji rispettivi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti sejra tiddipartixxi mill-parir tekniku moghti mill-Perit Tekniku ghar-ragunijiet ta' ligi u mhux ta' teknika u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut tilqa' t-talbiet attrici u:-

1. tiddikjara illi l-konvenut qabad u bena llegalment nofs il-hajt divizorju tieghu fuq proprjeta' ta' l-attur;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex jerga' jhott il-hajt u jintegra lill-attur fil-pussess shih u reali godiment tal-proprjeta' tieghu.

Fic-cirkostanzi u minhabba l-punt ta' dritt pjuttost kumplikament involut f'din il-kawza l-Qorti jidhrilha illi l-ispejjes tal-kawza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

<u>APPELLI MINN DIN IS-SENTENZA</u>

Minn din is-sentenza appella l-attur principalment u l-konvenut incidentalment. L-attur appella biss mill-kap tal-ispejjez, waqt li l-konvenut fl-appell incidentali tieghu, appella wkoll mil-mertu, b'mod li allura din il-Qorti qed terga tinvesti l-aspetti kollha tal-kawza.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

L-APPELL INCIDENTALI

Hu prattiku fic-cirkustanzi, li din il-Qorti, l-ewwel tikkunsidra l-appell incidentali tal-konvenut, in kwantu dan fi kliemu stess, "jirrigwarda l-pern tal-kwistjoni kollha u cioe' jekk kienx hemm kunsens espress da parti tal-attur ghall-bini tal-hajt tal-appogg fuq il-linja medjana jew kienx hemm akkwijexxenza tieghu kif irriteniet l-ewwel Qorti." Din il-Qorti tippremetti illi l-aggravju tal-konvenut hu limitat biss ghal dan l-aspett tal-vertenza li verament hu in linea mal-unika eccezzjoni illi taha, u li kellha bzonn tigi investita mill-Qorti.

Infatti l-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu ma jikkontestax dak li elaborat l-ewwel Qorti mill-aspett tad-dritt illi stricto iure ma kienx lecitu ghall-persuna li jibni fuq il-linja medjana bejn il-proprjeta' tieghu u dik tal-gar, b'mod li b'hekk ikun qed jinvadi l-proprjeta' tieghu, anki jekk b'nofs il-wisa' tal-gebla, jekk mhux qabel ma jkun ottjena preventivament ilkunsens tal-gar biex hekk jaghmel l-eccezzjoni unika tal-konvenut, infatti implicitament taccetta dan l-istat ta' dritt tant li l-appellant beda u ghadu jitttanta jiggustifika l-agir tieghu billi jsostni illi hu bena kif bena ghaliex kellu l-kunsens espress tal-appellat, il-gar tieghu.

Il-konsiderazzjonijiet tad-dritt elaborati mill-ewwel Qorti janalizzaw id-disposizzjonijiet applikabbili in materja fi sfond ta' dritt komparattiv u b'riferenza ghal gjurisprudenza in materja. Il-kontendenti jaccettaw l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti u dwarhom m'hemm l-ebda aggravju. Mhux mehtieg allura li din il-Qorti tinoltra ruhha fihom. Taccenna biss ghal zewg aspetti li fil-fehma taghha wasal iz-zmien li jigu ahjar definiti. Dawn huma :-

(a) Li kellu jigi sewwa valurizzat mil-lat gjuridiku, dak li l-Perit Tekniku kkwalifika bhala konswetudni ghal dawn l-ahhar hamsin sena li giet stabbilita fl-industrija tal-bini ta' kif jitqieghed il-kantun fuq il-linja medjana fil-kostruzzjoni tal-hajt divizorju. Dwar din il-konsitudni, l-Perit Tekniku, professjonista ta' esperjenza twila, hekk jirrileva, "Din il-prattika dahlet minn meta bdew jigu zvillupati estates shah, u cioe' mhux plots jew bini individwali. Dan fis-snin 50. Qabel dan min kien jibni l-ewwel, kien jibni l-hajt tal-qasma interament fuq il-proprjeta' tieghu. U meta l-gar kien jappoggja mieghu dan kien ihallas mhux biss nofs il-valur tal-hajt hekk mibni, izda wkoll il-valur tal-art okkupata minn nofs il-hajt, u cioe' in-nofs tal-hxuna tieghu. Tant ilha in disuzu din il-prattika, li l-esponent huwa konvint li ftit huma l-periti arkitetti izghar minnu li qatt semghu biha. Ghalhekk l-esponent huwa tal-opinjoni li l-konsitudni ilha ghal numru kbir ta' snin, li min jibni l-ewwel, jibni l-hajt tal-qasma fuq l-art tieghu, in kwantu ghan-nofs il-hxuna tieghu u fuq l-

art tal-gar, in kwantu ghan-nofs l-iehor. Meta jithallas l-appogg jittiehed in konsiderazzjoni biss il-valur tal-hajt."

Il-Perit Tekniku wkoll ikkonsidra l-prattika fir-rigward tal-hxuna tal-hajt divizorju li kellu, skond il-ligi, jkun ta' spessur determinat. Anki hawn tqum il-kwistjoni jekk il-konswitudni kienitx qeghda tinnewtralizza l-kelma tal-ligi. Ikompli l-Perit Tekniku, "Dan minbarra konsiderazzjoni ohra dwar jekk il-hajt tal-qasma ghandux jinbena dobblu jew singlu. Il-ligi tispecifikaha bhala dobblu. Pero' bil-kunsens tal-gar anki jekk dan huwa tacitu jista' jinbena singlu. U fil-fatt, fil-prezenti hija l-eccezzjoni meta hajt ta' qasma jinbena bi hxuna dobblu". Apparti l-kwezit jekk dawn il-konsitudnijiet setghux jitqiesu li lahqu l-livell ta' uzu tant universalment applikat li jikkreja stat ta' ligi fih innifsu – aspett dan illi din il-Qorti f'din il-kawza ma kellhiex ghalfejn tinvestiga billi l-partijiet jaccettaw x'inhu ghalihom l-istat tad-dritt – jidher rilevanti illi l-Qorti kellha tapprezzahom, in kwantu setghu ikollhom effett kemm fuq il-kompartament tal-konvenut meta bena kif bena, kif ukoll biex jigi meqjus il-kwalita' tal-kunsens mehtieg da parti tal-attur biex jiggustifika l-agir tal-konvenut li bena kif bena.

(b) Li f'dan l-isfond, u f'cirkustanzi fejn ovvjament kemm l-attur kif ukoll il-konvenut, kienu sejrin jibnu l-proprjetarjiet attigwi taghhom u dan ftit jew wisq fl-istess perjodu, jekk kienx il-kaz illi r-regoli tal-buon vicinat jigu raffinati biex jimponu sistema ta' kondotta fil-bini tal-hajt divizorju li

ma jippregudika lill-ebda parti, li ma jaghtix vantagg indebitu lil parti fuq l-ohra, li filwaqt li jirispetta l-volonta' ta' kull parti kemm fir-rigward tal-hxuna tal-istess hajt, kif ukoll fir-rigward tal-uzu li kull wiehed minnhom xtaq li jaghmel minnu, taccerta li z-zewg partijiet ikollhom godiment ugwali tas-siti fabrikabbli taghhom. Dan hu essenzjali partikolarment fiz-zmien meta spiss il-qisien ta' dawn is-siti fabrikabbli huwa wiehed mill-aktar limitat u strettament fil-konfini precizi ta' dak il-minimu konsentit biex wiehed jibni fihom. F'dan il-kuntest hija utili r-riferenza fis-sentenza appellata ghal gjurisprudenza estera, partikolarment ghal distinzjoni bejn "muri di confine" u "muri divisore" elaborata fil-ligi taljana. Dan kollu principalment "de lege condenda" ghalkemm mhux eskluz li certi aspetti setghu ukol,l jekk inqala' l-kaz fejn hekk ikun indikat, jista' jigi evolut mill-Qrati nostrani anke tramite interpretazzjoni korretta tad-disposizzjonijiet ezistenti. Mhux pero' fil-kaz taht ezami.

Dan kollu premess bhala sfond ghall-konsiderazzjonijiet ulterjuri taghha, din il-Qorti tirriverti ghall-aggravju tal-konvenut appellant, illi filwaqt li hu minnu li l-prova tal-kunsens espress kienet tinkombi fuqu, kien daqstant minnu li l-grad ta' tali prova kien biss il-grad ta' probabbilita' u mhux ta' certezza. Hu jissottometti illi l-provi kienu tali li kellu jirrizulta sodisfacentement mhux biss li kien hemm il-kunsens espress da parti tal-attur ghall-kostruzzjoni tal-hajt fuq il-linja medjana, imma wkoll li dan gie ssussegwentement ratifikat kif jidher mill-fatt ta' bini ta' hajt singlu fuq il-parti ta' wara tal-istess plot, u cioe' minn fejn

jispicca l-basement lura. Il-kontestazzjoni f'din il-kawza jidher li hi limitata ghall-basement biss, anki jekk dan il-fatt ma jirrizultax tant car la mit-talbiet tal-attur u lanqas b'mod specifiku mir-rizultanzi processwali.

Anki din l-ahhar cirkostanza li ghandha r-rilevanza taghha fuq l-element tal-kunsens, appena accennata fl-ahhar sentenza tal-aggravju tal-appell incidentali ma giet bl-ebda mod trattata quddiem l-ewwel Qorti. Din il-Qorti pero' jehtigilha tippreciza illi :-

(a) It-talba tal-attur kif proposta tinvesti l-hajt divizorju kollu, jigifieri tul il-proprjeta' kollha bejn iz-zewg fondi. Ma tirrizultax allura limitata ghal parti hekk imsejha tal-basement fejn din il-Qorti tipprezumi, anki jekk m'hemmx il-prova mill-atti, illi hi l-parti ta' quddiem taz-zewg fondi fejn l-attur intenzjonat issa li jibni basement u fejn il-konvenut ghandu side-garden. Dan jista' jkun dedott minn accenni ta' provi prodotti.

(b) Li din id-diskrepanza ghandha kjarament rilevanza ghal fini tal-kap tal-ispejjez li jifforma l-mertu tal-appell principali, ghaliex in ultima analizi, din il-Qorti tista' tilqa' biss parti mit-talba attrici u cioe' dik il-parti li tinteressa din is-sezzjoni tal-hajt divizorju kontesta mill-kontendenti.

(c) Illi ghall-kumplament tal-hajt huwa gust li jinghad illi l-attur utilizzah pjenement u rrendih komuni meta bena u appoggja mieghu. Naturalment ukoll ghax hekk kien jaqbillu ghax b'dan il-mod seta'

jigwadanja mill-hxuna tal-hajt. Dan ovvjament ghax ma kienx jikkonvjenilu illi jikkontesta l-hajt kollu u jinsisti li l-konvenut, bhala l-ewwel wiehed li bena, irregga' lura l-hajt divizorju kollu fuq il-plot tieghu, lil hinn mill-linja medjana, ghax dan kien naturalment ifisser mhux biss sakemm idumu l-proceduri hu ma jkunx jista' jibni, imma wkoll illi eventwalment ikollu hu stess fuq in-naha tieghu jaghmel kantun tad-disgha biex b'hekk tigi raggunta l-hxuna regolamentari tal-hajt divizorju. Fil-process ikun xorta tilef erba' pulzieri u nofs mill-wisa' tas-sit fabrikabbli tieghu.

Gust allura li wiehed jikkonkludi illi, ghall-kumplament tal-hajt, wara li tigi mnaqqsa l-parti ta' quddiem kontestata, dak li sar mill-attur sar jekk ikun fil-kunsens tacidu tal-konvenut certament bir-ratifika tieghu. Limitat ghall-vertenza ghall-parti partikolari tal-hajt divizorju, din il-Qorti jkollha tezamina l-aggravju tal-konvenut appellant fil-kuntest ta' kontestazzjoni tal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li wassalha ghall-konvinciment, illi l-konvenut kien bena minghajr il-kunsens tal-attur u dan a kuntrarjament ghall-fehma espressa mill-Perit Tekniku.

Din il-Qorti ghandha tissottolinja wkoll, illi tali kunsens espress jew tacidu da parti tal-gar fil-kostruzzjoni tal-hajt divizorju mhux necessarjament ikun uniformi ghall-hajt kollu. Dan fis-sens illi l-gar jista' jaqbel li parti mill-hajt tinbena b'mod u ma jaqbilx li l-istess hajt hekk inbena fl-istess mod f'parti ohra tieghu. Jigifieri wiehed jista'

jinsisti illi jsir b'mod differenti minn dak stipulat fil-ligi, bi ftehim bejn il-partijiet, ghall-parti biss tal-hajt u jinsisti li l-ligi tigi osservata fir-rigward ta' parti ohra tal-hajt. Dan naturalment jista' jkun jiddependi mill-esigenzi tal-izvillup tal-propjeta' imma mhux bilfors hekk. Anki hawn japplika l-principju "qui suo jure utitur damerun facere".

Il-kwistjoni hi allura limitata ghal jekk kienx jew le moghti espressement kunsens mill-attur biex il-hajt f'dik il-parti kontestata tieghu, issa identifkata, jinbena singlu u fuq il-linja medjana bejn iz-zewg fondi bl-apprezzament ta' l-ewwel Qorti dan il-kunsens espress ma jirrizultax pruvat. Filwaqt li hu minnu, kif sottomess mill-appellant li in civilibus, l-grad tal-prova kellu jkun dak ta' probabbilita' u mhux ta' certezza assoluta, dan il-principju bl-ebda mod ma jnaqqas mir-rekwizit illi fejn si tratta ta' prova ta' kunsens li kien jehtieg li jkun espress, dan kellu jirrizulta li jkun car univoku u pertinenti ghall-finalita' li ghalih ikun mehtieg u nghata. Il-kontestazzjoni netta li tirrizulta mill-provi fir-rigward ta' din il-parti tal-hajt divizorju, fejn kjarament l-esigenza tal-bini tal-attur kienu diversi minn dawk tal-konvenut, tippregudika serjament dik l-inovicita u kjarezza mehtiega biex il-kunsens jigi sodisfacentement provat sal-grad rikjest mil-ligi.

Din il-Qorti ta' revizjoni ma tarax li rrizultawlha sottomissjonijiet validi tali li jikkonvincuha biex tiddisturba l-apprezzament ta' dan l-element essenzjali biex jirnexxi l-appell tal-konvenut u li l-ewwel Qorti ghamlet wara li gharblet sewwa r-rizultati processwali. Il-provi konflingenti huma

tali li din il-Qorti ma tistax ma tifhimx ghaliex l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-appellant ma rnexxielux jipprova dak li l-appellant kien qed jallega. Prova li kienet tikkombi fuqu in kwantu kien hu li kien qed jallega li kien ottjena minghand l-appellat il-kunsens espress biex jibni kif fil-fatt bena u dana kontra dak li kien dispost bil-ligi.

Din il-Qorti tissottolinja wkoll illi, una volta si tratta ta' ftehim, anki jekk ghal kollox lecitu, li jvarja dak li hu altrimenti statutorjament stabbilit, in materja tal-kostruzzjoni ta' hitan divizorji, kien jimponi fuq il-konvenut appellant grad ta' prova ghola minn dak li seta' jkun rikjest f'cirkostanzi ohra fejn il-ligi ma kienitx tiddisponi biex tirregola r-relazzjonijiet bejn il-gnien f'din il-materja. Kien ifisser li f'kaz ta' dubju, dan kellu necessarjament imur favur dak li kienet tiddisponi l-ligi u l-Qorti kellha tordna li jsir dak li l-ligi kienet timponi. Din il-Qorti mbaghad ftit tara tara konsistenza f'certi sottomissjonijiet fl-aggravju tal-appellant li wkoll ma kienux, fil-fehma taghha, tant rilevanti ghall-element tal-kunsens. Ma tarax per ezempju x'kien skond l-appellant x'ser jakkwista l-appellat billi, "jahbi" jew "jonqos li jizvela" x'kienu l-intenzjonijiet tieghu biex jibni fil-parti ta' quddiem tal-fond fejn irrizulta li ried jaghmel basement. Anki jekk din l-intenzjoni l-appellat immanifestaha wara li l-appellant kien beda jibni u lesta xi filati tal-hajt divizorju, ghax forsi hu stess kien incert x'irid jaghmel, dan bl-ebda mod ma jfisser li l-appellat, billi hekk ghamel, kien ta xi kunsens espress lill-appellant biex jibni kif bena.

Il-fatt li l-appellat beda jipprotesta mal-appellat wara certu zmien seta' jkollu rifless fuq il-kap tal-ispejjez imma bl-ebda mod ma kien iggustifika l-agir tal-appellant li jibni mhux skond kif trid il-ligi minghajr ma jilhaq ftehim mal-gar minn qabel iddezuma mic-cirkustanzi illi l-appellat kien jaqbel ma' dan. Wisq anqas seta' jkompli jibni dik il-part tal-hajt meta l-appellat wera d-disapprovazzjoni tieghu, oppona kif kien qed jibni l-appellant u insista li l-ligi f'dik il-parti tal-hajt tigi strettament osservata.

L-istess jinghad ghal aggravju l-iehor li l-appellat naqas milli jipproduci bhala xhud lill-Perit tieghu inkarigat mill-bini tal-fond tieghu. Ma kien hemm xejn x'izomm lill-istess appellant li hu stess jipproduci lil dan ix-xhud. Fl-ahhar mill-ahhar, l-appellat strettement ma kellu ghalfejn jipprova xejn sakemm l-appellant ma jkunx da parti tieghu, gab prova adegwata tal-kunsens espress tal-gar kif minnu allegat, li kienet tinhtieg li tigi ribattuta minnu. Prova li fil-fehma tal-ewwel Qorti ma gietx sodisfacjentement prodotta.

F'cirkustanzi allura din il-Qorti ma tarax li l-appell jista' jigi sostnut in kwantu jikkontesta l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti biex ikkonkludiet illi l-appellant ma kienx irnexxielu jipprova l-kunsens espress tal-appellat biex jibni kif fil-fatt bena.

L-APPELL PRINCIPALI

Kif fuq registrat, l-attur appella principalment mis-sentenza appellata in kwantu jikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti rigward il-kap tal-ispejjez. Din il-Qorti, fil-korp ta' konsiderazzjonijiet li ghamlet fuq l-appell incidentali, tat bizzejjed raguni ghaliex l-ewwel Qorti kienet ghal kollox gustifikata li taghmel temperament f'dan il-kap. Ragunijiet illi ma gewx espressament indikati mill-ewwel Qorti bhala gustifikazzjoni ghaliex fil-fehma taghha l-attur kellu ibati l-ispejjez tieghu, pero' li huma nvoluti fil-frazi "di rito" dwar il-kumplikazzjonijiet legali li kien jipprezenta l-kaz. Motivazzjoni kif fuq ukoll diskuss decizament korretta konsidrata l-motivazzjoni tas-sentenza appellata.

Il-fatt li din il-Qorti sejra tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi tillimita, anki jekk biss ghall-kjarezza, liema parti tal-hajt divizorju kienet involuta fil-mertu, jkompli jsahhah il-korrettezza tal-gudikat fuq il-kap tal-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti ser tiddisponi mill-appelli kif gej :-

1. Tichad l-appell principali bl-ispejjez kontra l-attur.

2. Tichad l-appell incidentali bl-ispejjez kontra l-konvenut. B'dana pero' illi, din il-Qorti qeghda ticcara s-sentenza appellata billi tillimita t-

talba tal-attur. milqugha bis-sentenza appellata, u allura l-kundanna tal-konvenut appellant ghal dik il-parti tal-hajt divizorju fuq il-faccata tat-triq li tinvesti t-tul tal-basement kollu sal-punt fejn l-istess hajt divizorju hu utilizzat diga' miz-zewg partijiet fil-fondi rispettivi taghhom.

3. Tikkonferma b'din il-kwalifika' s-sentenza appellata.

4. L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqgu kif decizi mill-Ewwel Qorti.

Dep/Reg

mg