MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 1044/2007

Michael Warrington, karta tal-identita` numru 180462M u Marcelline Warrington, karta tal-identita` numru 519962M

kontra

Keith Scerri u Caroline Scerri, mizzewgin flimkien

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-8 ta` Ottubru 2007 li jaqra hekk –

1. ILLI in forza ta` kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fil-15 ta` Marzu 1992, kopja esebita Dok "A", l-esponenti Michael Warrington u r-rikorrenti l-iehor Marcelline Warrington xebba Xuereb, akkwistaw nofs indiviz kull wiehed ta` porzjoni art numerata plot tnax (12) formanti parti minn plot numru tnax (12) mill-ghalqa ta` Borg l-Ikal, mishar Juma f`Saint Andrews` limiti ta` Birkirkara tal-kejl ta` sitta u sebghin punt tnejn disgha qasab kwadri (76.92 qk) li minnhom tlieta u tletin punt tnejn tmienja qasab kwadri huma fabbrikabbli u erba` punt disgha disgha qasab kwadri (14.99) huma ghall-front garden u tmienja u ghoxrin punt sitta hamsa qasab kwadri (28.65 qk) huma destinati ghall-formazzjoni tat-triq u ekwivalenti f`termini metrici ta` tliet mija u sebgha u ghoxrin punt sebgha sitta (327.76 mk) li minnhom mija u sitta u erbghin metri kwadri (146 mk) huma fabbrikabbli u hamsa u sittin punt tmienja (65.8) huma ghall-front garden u hamsa u ghoxrin punt tmienja (25.8 mk) huma l-parti stradali ; fuq dan is-sit, l-esponenti sussegwentement bnew ir-residenza taghhom ;

2. ILLI l-intimati huma proprjetarji tal-plot adjacenti numru hdax (11) liema plot huma akkwistaw il-forza ta` kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Bonello Du Puis, fit-3 ta` Marzu 1981, Dok "B" ;

3. ILLI recentement l-esponenti kienu qed jghollu hajt fuq il-linja divizorja bejn iz-zewg siti u gew imfixkla milli jkomplu jibnu u dan ghaliex l-intimati jikkontendu illi l-hajt huwa mibni fuq proprjeta` taghhom ;

4. ILLI l-esponenti jikkontendu illi l-hajt huwa mibni fuq il-linja divizorja bejn iz-zewg proprjetajiet b`mod illi nofs il-hajt huwa mibni fuq proprjeta` tieghu u cioe` plot numru 12 filwaqt illi n-nofs l-iehor huwa mibni fuq plot 11 ;

5. ILLI l-esponenti qed jibbazaw u jimmotivaw din il-kontenzjoni taghhom fuq lodi Arbitrali maghmul mill-Perit

Michaelangelo Refalo fuq l-art de quo illi stabbiliet il-linja divizorja bejn l-awtur tal-konvenuti u Richard Cachia allura proprjetarju tal-plot 13B, kopja esebita Dok "C" ; l-esponenti qeghdin jibbazaw il-motivazzjoni taghhom ukoll fuq ir-rizultanzi ta` Mandat ta` Inibizzjoni numru 578/90 GCD fl-ismijiet "Giaocchino sive Jack Scerri ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Jacksons Limited" illi stabbiliet cahdet talba illi l-esponenti Jacksons Limited, awtrici tal-intimati, konjugi Warrington illi dawn kienu invadew il-proprjeta` ta` plot 11 u dan a bazi ta` relazzjoni teknika tal-Perit Arkitett David Pace ; illi r-rilevanza ta` dawn iz-zewg proceduri huma illi stabbiliet ezattament il-linji divizorja bejn il-plot 11 u 12, kopja esebita Dok "D";

6. ILLI ghalhekk kif ser jirrizulta fil-kors tal-provi u t-trattazzjoni l-linja divizorju bejn iz-zewg plots hija dik ezattament fin-nofs tal-hajt divizorju ;

7. ILLI kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni, peress illi dan il-hajt qatt ma kien hajt ta` appogg, izda biss hajt divizorju, kienu parzjalment bnewh l-esponenti u sussegwentement bnew fuqu l-intimati ; illi peress illi l-proprjeta` tal-intimati hija aktar gholja minn dik tal-esponenti, l-esponenti ghandhom dritt li jitolbu u jinsistu illi l-intimati jghollu l-hajt divizorju tal-proprjeta` aktar fil-gholi sad-distanza regolamentari mil-Ligi u dan tul il-hajt kollu ;

GHALDAQSTANT L-ESPONENTI jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

(i) tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt mibni bejn iz-zewg proprjetajiet jinsab mibni ezattament nofs fuq proprjeta` / plot numru 12 proprjeta` tal-esponenti u nofsu proprjeta` / plot 11 fejn il-linja fin-nofs tal-hajt tinsab fuq il-linja divizorju bejn iz-zewg plots ;

(ii) tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma obbligati ghar-ragunijiet fuq esposti illi jghollu l-hajt sad-distanza regolamentari kif statwit fil-Ligi ;

(iii) tikkundanna konsegwentement lill-intimati sabiex jghollu tali hajt divizorju sad-distanza hekk ordnata mill-Qorti fi zmien qasir u perentorju a spejjez tal-intimati u taht is-supervizjoni ta` Perit nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti sabiex a spejjez tal-intimati jaghmlu tali xoghlijiet u dan minghajr aktar xkiel jew oppozizzjoni mill-intimati.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta` kull dritt u azzjoni fil-Ligi; l-intimati ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fil-11 ta` Jannar 2008 li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dan stante li mhux minnu li l-linja divizorja tinsab ezattament fin-nofs tal-hajt de quo, imma ghandu jirrizulta li qieghed sew gewwa l-proprjeta` tal-esponenti – ghaldaqstant l-esponenti jikkontendu li l-atturi m`ghandhom ebda drittijiet ghal fuq dan il-hajt jew biex jaghmlu t-talbiet odjerni ;

2. Illi in oltre, dan il-hajt ma nbeniex mill-atturi, lanqas in parti, izda mill-esponenti u / jew l-awturi taghhom, u ma jistax ghalhekk jitqies li huwa wiehed komuni – ghaldaqstant l-atturi ma jistghux jippretendu li jghollu l-hajt de quo ghaliex l-Artikolu 414 tal-Kodici Civili ma japplikax ghalihom ;

3. Illi l-hajt de quo ma jwassalx ghal fuq il-bejt tal-esponenti – ghaldaqstant lanqas ma jistghu l-atturi japplikaw l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili favur taghhom ;

4. Illi t-talbiet odjerni ma jirriflettu xejn ghajr pika minhabba tieqa li taghti ghal fuq il-bitha interna tal-esponenti u li wiehed ma jistax ihares ghal fuq is-swimming pool mibnija mill-atturi, materja li fformat il-mertu tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nri 683/07 GV 689/07 GV, decizi minn din l-istess Onorabbli Qorti kif preseduta wara li din l-Onorabbi Qorti stess accediet fuq il-post ;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u in linea sussidjarja, huwa opportun li l-atturi jipprovaw it-titolu taghhom fuq l-art immedjatament adjacenti ghall-hajt de quo – dan jinghad bir-rispett ghaliex l-atturi xtraw bil-kejl kif indikat fir-Rikors Guramentat odjern, u se jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza li fil-fatt qed jokkupaw iktar art minn dak li xtraw effettivament, u dan meta l-art immedjatament adjacenti l-hajt de quo kienet soggetta ghal diversi kontestazzjonijiet mill-girien kollha tul is-snin minhabba l-fatt li l-pjanti ta` dawk l-akkwati ma jirriflettux ezattament id-daqs tal-art li kien hemm u li effettivament inbieghet – jekk jirrizulta talvolta li l-atturi m`humiex il-proprjetarji ta` din il-bicca art ghandu jsegwi li ma jkollhom la dritt u lanqas interess guridiku sufficjenti sabiex jaghmlu t-talbiet odjerni ;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-hajt de quo dejjem intuza mill-konvenuti, u prezentement jintuza ghall-iskop specifiku ta` ventilazzjoni ghall-bitha interna tal-esponenti, b`dan li jekk jintlaqghu t-talbiet attrici, dan ser ikun ta` pregudizzju ghall-esponenti, inkluz kwistjonijiet ta` sahha u sanita` ;

7. Illi f`dan il-kuntest, l-esponenti qeghdin minn issa jirriservaw id-drittijiet taghhom ghal danni naxxenti mill-Artikolu 416 tal-Kodici Civili ;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat id-digrieti tal-14 ta` Mejju 2008 (fol 60) u tal-11 ta` Gunju 2008 (fol 86) fejn din il-Qorti diversament presjeduta nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Av. Mariella Schembri Gonzi sabiex tigbor il-provi tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha tal-15 ta` Mejju 2011 (fol 252) fejn ordnat illi jigu allegati mal-atti tal-kawza tal-lum l-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru 683/2007 GV fl-ismijiet Michael Warrington et vs Keith Scerri et u dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru 689/2007 fl-ismijiet Keith Scerri et vs Michael Warrington et.

Rat l-atti taz-zewg procedimenti li kienu allegati.

Rat illi l-Assistent Gudizzjarju gabret il-provi kollha tal-partijiet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-atturi, in-nota responsiva tal-konvenuti, ir-replika tal-atturi u r-risposta tal-konvenuti ghar-replika tal-atturi.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat :

II. **Provi**

L-attur xehed illi huwa xtara l-art mertu ta` din il-kawza fil-15 ta` Marzu 1992. L-art hija Plot 12 u tinsab fi Triq il-Modd, l-Ibragg. Qabel sar il-kuntratt, wahda mill-kondizzjonijiet tal-konvenju kienet li s-*surveyor* tal-venditur kellu jmur fuq il-post u jimmarka l-punti u l-outline tal-art. U hekk sar. Il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt ta` akkwist tal-konvenuti kienet l-istess wahda tal-kuntratt li bih hu xtara. Il-punti li mmarka s-*surveyor* jidhru fil-pjanta esebita bhala Dok MW1 li hija l-pjanta tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi. Il-punti huma markati bl-ittri Z X Y B u A. Meta gie biex jibni, huwa talab biex imur fuq il-post is-*surveyor* tal-Gvern. Dan pero` mmarka konfini differenti minn dawk li kienu gew immarkati mis-*surveyor* ta` qabel. Il-konfini li mmarka s-*surveyor* tal-Gvern jidhru fil-pjanta Dok. MW1 u huma mmarkati Z1 u A1. Ir-rizultat kien illi l-plot tieghu kibret min-naha tal-punent bi tnax (12)-il pied u disa` (9) pulzieri, filwaqt illi l-kantuniera tal-plot li qabel kienet minn punt A sa punt B, saret minn punt B sa punt A1. Ghalhekk kantuniera ta` ghoxrin (20) pied saret ta` erbghin (40) pied. Meta gara dan, huwa ta struzzjonijiet lill-perit tieghu sabiex jikteb lill-PAPB sabiex jaghti l-kunsens li l-kantuniera terga` tigi ridotta ghal kif kienet qabel, jigifieri ghoxrin (20) pied, izda meta gara dan, il-faccata ccaqalqet ghal punti B1 u A 2.

L-attur kompla jixhed illi l-intenzjoni tieghu kienet dejjem li jizviluppa s-sit Immarkat MNYX fil-pjanta Dok MW1. Meta beda jibni u beda jiskava fuq in-naha tat-tramuntana, tkellem mal-girien tal-plot tlettax (13). Saret laqgha fuq il-post biex tigi stabbilita l-linja divizorja bejn plot tnax (12) u plot tlettax (13). Saret kitba b`riferenza ghal punti ta` riferiment ghal linja Z1 sa M, izda l-kitba qatt ma kienet iffirmata. Il-hajt tela` u baqa` fil-post. Ma kienx hemm problemi dwar il-linja divizorja.

L-attur ighid illi fl-1990 inqalghet kwistjoni bejn il-partijiet. Sar arbitragg. L-arbitru kien il-Perit Michael Angelo Refalo. Fid-decizjoni tieghu (Dok C) l-arbitru qal illi xejn m`hemm li jindika li l-qasma bejn il-proprjetajiet tal-partijiet inbidlet minn kif is-sidien originali kienu l-ewwel qasmu l-art fi plots. L-attur jaghmel ukoll riferenza ghall-atti ta` mandat ta` inibizzjoni li ttentaw jaghmlu kontra tieghu s-sidien ta` plot hdax (11). It-talba taghhom ghall-hrug tal-mandat kienet michuda bi provvediment li nghata fis-17 ta` Novemrbu 1997.

L-attur fisser illi ghal habta tal-1988, Jack Scerri li jigi missier il-konvenut beda jibni u nqala` dizgwid mas-sid ta` plot tlettax (13). Fl-istess zmien kienet saret laqgha ghand il-Perit Carm Lino Spiteri fejn hu ltaqa` ma` missier il-konvenut. Kien prezenti certu Bertu Borg li kien ghamel is-*survey* originali tal-artijiet in kwistjoni. Il-laqgha saret ghaliex sid il-plot numru tlettax (13), kien qieghed ighaddi minn fuq bicca art li kienet tissepara l-bini tal-attur mill-plot tal-konvenut; ghalhekk l-attur tella` hajt ta` zewg filati. L-attur ighid illi l-hajt li bena bejn punti Y u X fuq il-pjanta Dok MW1 sar meta hu ghamel is-*swimming pool* u nqalghu l-kwistjonijiet. Ippreciza illi huwa bena mhux biss dik il-parti tal-hajt li tidher fir-ritratt Dok MW 5, izda bena wkoll l-pedamenti tal-hajt. Dak il-hajt kien twaqqa` min-naha ta` Jack Scerri, kif jidher minn ritratt Dok. MW1.

L-attur ikompli jghid illi kien hemm zmien meta Jack Scerri kien ipprova jixtri minghandu l-art mmarkata MXYN, izda hu ma kienx interessat ibiegh. Ghal habta tal-2001-2002, il-konvenut ried itella` sular iehor fuq il-proprjeta` tieghu u talab il-permess tieghu sabiex iwaqqa` l-hajt divizorju tal-gebel li l-attur kien bena u li kien ta` xi seba filati, u jibni minflok hajt bil-bricks ghaliex ried jaghmel xi kmamar. L-attur accetta, izda meta l-konvenut rega` tella` l-hajt, tellghu biss fuq dik il-parti li kienet tinsab bejn iz-zewg *internal yards*. Kien ghalhekk li saret il-kawza tal-lum. Inoltre l-konvenut kien qed jallega illi l-uzu tal-hajt kien tieghu biss. L-attur ikkontesta dik il-pretensjoni ghaliex kien hu li bena l-hajt tal-*front garden* ta` bejn iz-

zewg plots, li kien komuni ghat-tnejn. L-istess kien ighodd ghall-hajt tal-bitha u ghall-hitan fil-livell tal-*basement*.

Fix-xiehda tieghu, l-attur jaghmel ukoll riferenza ghar-rapport tal-Perit David Pace esebit bhala Dok D fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni.

Fil-**kontroezami**, l-attur kien mistoqsi jekk illum l-art tieghu kenitx akbar fil-kejl mill-kejl li bih huwa kien akkwista bil-kuntratt tieghu. L-attur wiegeb illi mhux hekk kien il-kaz ghaliex ighid illi huwa xtara l-art kollha u kien qieghed jokkupa l-art illi xtara. Mistoqsi jekk sa ftit snin qabel kienx hemm porzjon art bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-konvenut li ma kienitx ghadha zvilupata, l-attur wiegeb illi dak kien aktar minn ghoxrin sena ilu. Jikkonferma li meta bena l-kamra bl-i*swimming pool* fuqha, kien qabbad mal-hajt tal-konvenut permezz ta` maduma. Fil-fatt mhux maduma biss kien hemm ghaliex is-soqfa tad-dar kienu mqabbdin sa nofs il-hajt, kif kellu kull dritt jaghmel ladarba nofs il-hajt kien propjeta` tieghu.

B`referenza ghall-pjanta Dok MW1, l-attur kien mistoqsi jekk meta zviluppa l-art kienx wasal sal-punti M u N. L-attur wiegeb illi hu zviluppa minn Z, A2, B1, L. Kien mistoqsi dwar iz-zmien meta ghamel x-xogholijiet fil-parti MY NY. L-attur wiegeb illi ma kienx jiftakar. Qal li huwa kien tella` hajt ta` zewg filati sal-punt XY u eventwalment ghamel zvilupp aktar sostanzjali billi tella` hajt minn M X Y N. Jikkonferma li l-hajt li dwaru hemm din il-kwistjoni huwa l-hajt mibni fuq il-linja Y u W u li jinsab mibni fin-nofs bejn il-propjeta` tieghu u dik tal-konvenut. Isostni li originarjament huwa kien bena hajt fuq il-punti M X Y N. Dak il-hajt kien twaqqa` minn Jack Scerri. Il-konvenut bena hu l-hajt fuq dawk il-punti. Il-hajt huwa komuni. Mistoqsi jekk fir-realta` il-kwistjoni ratx il-bidu taghha wara li hu ghamel il-*pool*, l-attur wiegeb illi huwa kien konvint illi l-konvenut seta` jhares minn tieqa li taghti ghal dan il-*pool*. Dan inbena qabel il-konvenut tella` t-tieni jew it-tielet sular

tad-dar tieghu u qabad u fetah tieqa ghal fuq il-*pool*. Kien hemm li huwa gholla parti mill-hajt X Y.

<u>Il-Perit David Felice</u> xehed illi huwa kien il-perit tal-attur. Ipprezenta rapport li sar mill-Perit Paul Camilleri fl-atti ta` mandat ta` inibizzjoni numru 3603/98 – Dok. DF1. Ipprezenta wkoll rapport li hejja huwa stess – Dok. DF 2 – mnejn jirrizulta fost affarijiet ohra li kien hemm l-appogg u dan kien jafu kulhadd. Huwa appogg komuni ; jirreferi ghal paragrafu 7 tar-rapport tieghu fejn jinghad illi – *it is here intended to construct a wall that is distinct from the common wall to reduce the* … Ipprezenta wkoll rapport iehor tal-Perit Kevin Abela – Dok. DF 3 – datat 13 ta` Ottobru 1998, li kien parti mill-atti tal-mandat.

<u>Il-Perit David Pace</u> ikkonferma r-rapport markat Dok D. Fl-istess waqt ipprezenta kopja aktar cara ta` l-istess rapport li kienet markata bhala Dok DPX1.

<u>Il-konvenut</u> xehed illi huwa kien ilu jghix fil-post in kwistjoni mill-2002. L-art kienet ta` missieru u hu xtraha minghandu qabel izzewweg. Missieru u l-attur kienu xtraw il-plots bil-kejl ; kien is-sid stess li kien qasam l-art tieghu fi plots u wara beda jbiegh. Il-konvenut jirreferi ghall-kejl tal-art li akkwista l-attur. Ighid illi l-proprjeta` tal-attur kellha titkejjel mit-triq ghaliex huwa hekk xtara. Skond il-konvenut, il-kejl tal-art tal-attur minbarra t-triq irid ikun ta` 201.96 mk. Fil-fatt l-attur qed jokkupa art akbar minn dak il-kejl. Ighid illi l-kwistjoni bdiet meta saret it-triq fl-1979 ghaliex it-triq saret aktar `il barra milli fejn kellha tkun. Meta nbieghu u nbnew il-plots, tkejjlu mit-triq. L-attur bena fuq li kien xtara pero` l-pjanta tal-kuntratt tieghu kienet turi xort`ohra kif ikkostata l-Perit David Pace. L-attur bena mit-triq `il gewwa u ghalhekk ma kienx imiss mal-art li kien akkwista missier il-konvenut bil-konsegwenza li bejn il-hajt tal-attur u l-art ta` missier il-konvenut, kien hemm spazju konsiderevoli. Meta l-konvenut zviluppa l-art tieghu, iz-zewg proprjetajiet ma kienux imissu ma` xulxin. Skond il-konvenut, l-attur kien

qieghed jipprova japprofitta ruhu mill-estensjoni tat-triq sabiex jokkupa art aktar milli fil-fatt kien akkwista. L-art ta` bejn il-proprjetajiet tal-partijiet kienet kostatata wkoll mill-arbitru Perit Michael Angelo Refalo. Skond il-konvenut, l-attur ghamel dik l-art tieghu biex bena kamra u fuqha bena swimming pool. Ikkontesta l-pretensjoni tal-attur illi qabbad mal-hajt tal-fond tieghu ghaliex li ghamel kien illi ghaqqad l-ispazju permezz ta` maduma. Il-konvenut jikkontendi illi huwa bena hajt kollu kemm hu fuq il-proprjeta` tieghu. Ghalhekk ikkontesta l-pretensjoni attrici illi l-hajt kien mibni fuq il-linja divizorja. Il-hajt inbena minn missieru u l-attur ma hallas xejn tieghu.

Ikkunsidrat :

III. <u>L-atti tal-mandati</u>

Fil-kawza tal-lum, saret riferenza estensiva ghal zewg mandati ta` inibizzjoni, li l-atti taghhom jinsabu allegati. **<u>Dawk l-atti jikkostitwixxu prova</u>**.

Bir-rikors **<u>Nru 683/2007</u>**, l-atturi kienu talbu l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex il-konvenuti jigu inibiti milli jfixkluhom milli jghollu l-hajt divizorju ta` bejn il-propjetajiet taghhom. Kienet esebita skrittura privata tas-7 ta` Novembru 1983 bejn l-attur u l-proprjetarji ta` plot 13. Fl-iskrittura kienu mmarkati diversi punti u distanzi. In kwantu ghal dak li jirrigwarda din il-kawza, il-punti rilevanti jidhru fuq l-pjanta li kienet annessa ma` l-iskrittura u huma l-punti B sa F. Dawn ghandhom kejl totali ta` 20.30 m. Jidher ukoll minn din il-pjanta li l-kejl tal-proprjeta` tal-attur li tikkonfina mal-proprjeta` tal-konvenuta ghandha kejl ta` 14.22 m.

Kien prezentat id-digriet li kien inghata wara r-rikors **<u>Nru 578/1990</u>** ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni fejn Gioacchino sive Jack Scerri (ghal Jacksons Company

Limited) missier il-konvenut kien talab sabiex l-attur ikun inibit milli jibni fuq art li l-istess Scerri kien qed ighid illi kienet tieghu. Jacksons Limited ibbazat il-pretensjoni taghha fuq il-premessa illi l-art taghha kellha daqs li fil-fatt kien inqas milli kien ighid il-kuntratt tal-akkwist taghha. L-art fejn ried jibni l-attur ma kenitx inkluza fil-kuntratt li bih l-attur kien akkwista. Fid-digriet, inghad hekk – … *mill-kejl li ha l-perit tekniku mahtur mill-qorti rrizulta li ma hu minnu xejn li hemm xi nuqqas fil-kejl ta` l-art li ghandha s-socjeta` rikorrenti*.

Bir-rikors Nru **689/2007**, il-konvenuti kienu talbu l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-atturi sabiex dawn jigu inibiti milli jtellghu opramorta f`art li skond il-konvenuti kienet tappartjeni lilhom. Kienipprezentat rapport li l-Perit David Pace kien ressaq fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni **578/1990** (fuq riferiti). Minn dak ir-rapport jirrizulta – i) li l-art li kienet in kwistjoni kellha kejl ta` 360 mk ; ii) li l-konvenuti fil-fatt kellhom daqs ta` art kemm kien indikat fil-kuntratt tal-akkwist taghhom ; iii) li l-kawza tal-anomalija fl-allegata art *zejda* bejn il-proprjetajiet kienet l-ispostatament tal-linja tat-triq quddiem plots tnax (12) u tlettax A (13A). Fil-pag 16 tar-rapport peritali jinghad illi t-tqassim tal-plots ma hax in konsiderazzjoni l-ispostament tal-linja tat-triq. Li kieku nghatat dik il-konsiderazzjoni, l-art 'zejda` kienet tmur a favur ta` plot 12 li ghandha faccata direttament fuq dik il-parti tat-triq. Il-perit tekniku qal ukoll illi – *Ghalhekk l-art in kwistjoni taghmel parti mill-plot tal-intimat (Warrington) u t-talbiet tar-rikorrenti kontenuti f`dan ir-rikors ghandhom jigu respinti***.**

Kien ukoll esebit il-lodo fl-arbitragg ta` bejn is-sid tal-plot 13 u Jacksons Company Limited li kienet is-sid ta` plot 11. Hemm kellha tigi stabbilita l-linja divizorja ta` bejn dawk iz-zewg plots. Minn dak il-lodo, jirrizulta li l-bicca mhux zviluppata inholqot ghaliex Triq il-Modd giet ipprolungata. Hekk jidher minn paragun tal-faccata ta` plot 12 kif inhi illum u cioe dik immarkata `Warrington` fuq

il-pjanta PT annessa mar-relazzjoni a fol 28. Dik il-fehma hija kondiviza mill-Perit David Pace fir-rapport tieghu.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Risultanzi</u>

L-atturi jghidu illi fil-mori tal-kawza, il-konvenuti bidlu l-posizzjoni taghhom fil-kawza ghaliex waqt illi fl-eccezzjonijiet jikkontendu li l-art in kontestazzjoni hija propjeta` taghhom, aktar tard fil-kawza jsostnu li l-art tappartjeni lil terzi. L-atturi jirreferu ghar-relazzjoni tal-Perit David Pace. Isostnu li bil-fatt biss illi missier il-konvenut ipprezenta ruhu biex jixtri dik l-art hija prova li l-art ma kenitx tappartjeni lill-konvenuti. Fir-rapport tieghu, il-Perit Pace esprima ruhu fis-sens illi l-hajt in kwistjoni kien komuni u kien mibni fuq il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-partijiet. L-atturi jsostnu illi bhala kompropjetarji tal-hajt huma kellhom il-jedd li jghollu dak il-hajt skond kif previst mill-**<u>Art 414 tal-Kap 16</u>**. Jaghmlu riferenza ghas-sentenzi '**<u>Grima et vs German</u>'** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-24 ta` Settembru 2004, u '**<u>Young vs Muscat</u>'** deciza minn din il-Qorti (**<u>PA/TM</u>**) fit-12 ta` Dicembru 2002.

Min-naha taghhom, il-konvenuti jinsistu illi l-kwistjoni kollha nqalghet minhabba bdil fl-allinjament tat-triq. Dan gab dizgwid bejn is-sidien ta` plot 13 u l-atturi. Sar ftehim li ffissa l-qisien tal-hitan divizorji. Saret riferenza ghall-arbitragg li kien sar bejn is-sid ta` plot 13 u missier il-konvenut sabiex tigi risolta l-kwistjoni tal-linja divizorja bejn iz-zewg proprjetajiet. Il-posizzjoni tal-konvenuti hija li skond l-atti tal-mandati ta` inibizzjoni l-atturi ma humiex proprjetarji ta` l-art in kwistjoni.

Meqjusa t-talbiet u l-eccezzjonijiet, din il-Qorti tghid illi dak li jrid jigi stabbilit mill-ewwel huwa ta` min hija l-art li

fil-pjanta Dok. MW1 (a fol 61) hija markata bil-punti M X N Y, u dan peress illi l-hajt in kwistjoni inbena fuq il-linja X Y. Fil-procedimenti kollha li ngabu ghall-konjizzjoni ta` din il-Qorti, huwa evidenti li d-dritt fuq dik il-porzjon art ilu l-mertu ta` kontestazzjoni bejn il-partijiet fil-kawza tal-lum u s-sid tal-plot 13. Irrizulta li l-art fl-intier taghha kienet proprjeta` ta` persuna wahda li qasmitha fi plots u ttrasferiethom lil persuni differenti. L-attur xtara fil-15 ta` Marzu 1993. Il-kuntratt kien ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin. Skond il-kuntratt, l-attur akkwista plot 12. Il-kejl taghha kien ta` 76.92 qk ; minnhom kien specifikat li 33.29 qk kienu il-*building site*, 14.99 qk ghall-*front garden* u 28.65 qk ghal *road formation*. Skond il-kuntratt, il-konfini ta` plot 12 kienu *east by property of Gioacchino Scerri, south and west by a projected new street without name and north by property of Architect Anthony Muscat and of Richard Cachia as shown on the plan attached herewith and marked as Document A*. Minn ezami tal-pjanta tal-kuntratt a fol 8, jirrizulta li l-plot tal-attur fl-intier taghha tasal sa plot 11, li hija proprjeta` tal-konvenut. Fil-pjanta a fol 8, ma tidher l-ebda bicca art zejda, kif jidher fid-Dok MW1. L-attur xehed illi qabel akkwista l-art, huwa gab fuq is-sit lis-surveyor tal-venditur li mmarka l-punti li juru d-daqs tal-plot. Il-punti huma Z X Y B u A fid-Dok MW1. Il-punti kienu nbidlu ftit meta mar fuq il-post is-*surveyor* tal-Gvern. Pero` ma jirrizultax illi s-*surveyor* tal-Gvern bidel il-punti Y u X li jmissu mal-proprjeta` tal-konvenut. Bidel il-punti Z ghal Z 1 u A and A 1, u cioe` il-faccata tal-plot tal-attur. Trid tinghata ukoll konsiderazzjoni ghal prova ohra kostitwita mir-relazzjoni tal-Perit David Pace fejn jirrizulta stabbilit li l-art kontestata kienet ta` l-atturi. Din il-Qorti m`ghandhiex provi ohra daqstant determinanti li jipprovaw illi mhux hekk huwa l-kaz. Ghalhekk din il-Qorti tghid illi l-plot tal-atturi testendi sal-linja divizorja li hemm bejn il-plot tal-attur u l-plot tal-konvenut u l-bicca art M X N Y indikata fid-Dok MR1 hija propjeta` tal-attur.

Dwar il-hajt, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-**Art 409 tal-Kap 16** li jaqra hekk –

(1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju, il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor jitqies li huwa komuni sal-quccata, u meta dan il-bini u l-iehor ma jkunux ta` gholi wiehed, sa metru u tmenin centrimetru minn fejn wiehed mill-bini jibda biex ikun aktar gholi.

(2) Il-bicca tal-hajt li taqbez metru u tmenin centimetru fuq l-gholi tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar gholi.

(3) Jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u, min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta` sid il-bini.

Fil-ligi taghna, hemm il-presunzjoni li hajt li jaqsam fond minn iehor huwa komuni. Hemm ukoll presunzjoni ohra u cioe` illi meta min-naha wahda ikun hemm bini, u minn naha l-ohra jkun hemm bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li huwa kollu ta` sid il-bini. Qeghda ssir riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tas-16 ta` Gunju 2003 fil-kawza "**Mifsud vs Darmanin**" fejn inghad hekk –

Hu risaput minn dak stabbili fil-Kodici Civili, ex-Artikolu 409 tieghu, illi, salv dak li jinghad fis-subinciz (2) tieghu, s- subparagrafu (1) johloq presunzjoni ta` komunjoni rigward hajt li qieghed jaqsam fond minn iehor. L-istess artikolu tal-ligi jistabilixxi presunzjoni ohra fis-sens illi fejn minn naha wahda jkun hemm bini, u minn naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta` sid il-bini [subinciz (3)]. Fl-ewwel paragrafu, imbaghad, ta` l-artikolu segwenti 410, il-Kodici Civili jissokta jipprovdi li l-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta` sinjal jew prova ohra li juru l- kuntrarju ;

*Kif dottrinalment espost din il-presunzjoni ta` komunjoni ssib il-fondament taghha fl-interess li ghandhom il-proprjetarji tal-fondi kontigwi. Dan skond it-taghlim tal-**Pacifici-Mazzoni** ("Codice Teorico – Pratico di*

Diritto Civile", Vol. II para. 377). F`dan is-sens ukoll id-decizjoni fl-ismijiet "**Carmelo Cachia –vs- Joseph Darmanin et",** Appell Civili, 18 ta` Marzu 1977 ;

*Il-komunjoni jew il-proprjeta` esklussiva ta` hajt, kif traccjat u dezunt mill-precitati disposizzjonijiet, "si puo provare tanto con un titolo quanto con qualunque altro segno che, avuto riguardo all` epoca in cui fu fatto esclude, o, secondo i casi, indichi la comunione" (**Vol. XVI P II p 221)** ;*

L-attur ighid li huwa bena l-hajt fuq il-punti X u Y (ara l-pjanta Dok MW1) meta gie biex jibni s-*swimming pool*. Ighid illi bena mhux biss il-parti tal-hajt li tidher fir-ritratt Dok MW5 izda bena wkoll il-pedamenti tal-hajt. Isostni li fl-2001-2002, wara li huwa kien accetta li l-konvenut iwaqqa` l-hajt u jerga` jibnieh ghar-raguni li kienet spjegata aktar kmieni, il-konvenut tella` l-hajt bejn iz-zewg btiehi interni. Isostni l-attur illi hu bena l-hitan kollha u meta bena l-*pool* qabbad is-soqfa tad-dar mal-hajt. Min-naha l-ohra, hemm l-insistenza tal-konvenut illi l-hajt inbena minn missieru fuq il-proprjeta` tieghu.

Din il-Qorti tghid illi diga` stabbiliet li l-punti X u Y hija l-linja divizorja bejn il-proprjeta` tal-attur u dik tal-konvenut. Issa trid tistabilixxi jekk il-hajt kienx mibni fuq dik il-linja divizorja. Fil-kawza tal-lum, ma saret l-ebda talba mill-partijiet biex jinhatar perit tekniku. Il-Qorti sejra ghalhekk tirreferi ghall-fini ta` prova ghall-kostatazzjonijiet li ghamlu periti li xehdu fil-kawza. Il-perit tal-atturi kien il-Perit David Felice waqt li l-perit tal-konvenuti kien il-Perit Kevin Abela.

Fir-rapport tieghu (ara fol 222) il-Perit David Felice ighid hekk *inter alia* –

It is here intended to construct a wall that is distinct from the common wall, to resist the side pressure of the body of water and to control water penetration.

The said party wall is not being utilised as part of the structural wall …

Above the level of the coping of the pool, the party wall will be tiled to an appropriated height to avoid any humidity caused by splashing.

Fir-rapport tieghu (ara fol 225), il-Perit Kevin Abela ighid –

The proposed water retaining wall construction of the pool shall apparently abut directly against and partially utilise the party wall with the obvious inherent damages that could arise from such a proposal.

Ghalkemm iz-zewg rapporti jidher li nkitbu meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet, jirrizulta miz-zewg rapporti li dak il-hajt ta` bejn iz-zewg fondi kien qieghed jitqies bhala hajt divizorju, u allura komuni, u l-Qorti m`ghandhiex prova ohra determinanti u konklussiva li turi l-kuntrarju. Tenut kont tal-presunzjoni tal-ligi, u l-provi fl-assjem taghhom, in partikolari r-ritratti li kienu esebiti kemm f`din il-kawza kif ukoll fl-atti tal-mandati ta` inibizzjoni, jirrizulta anke fuq bilanc ta` probabilitajiet illi dak in kwistjoni huwa hajt komuni mibni bejn zewg btiehi interni. L-ewwel talba hija ghalhekk fondata fil-fatt u fid-dritt.

In kwantu ghat-tieni talba, din il-Qorti tosserva illi l-atturi jikkontendu li ghax il-hajt huwa divizorju, u nbena minnhom in parte bil-konvenuti jibnu fuqu wkoll, u billi l-proprjeta` tal-konvenuti hija aktar gholja minn taghhom, isostnu li ghandhom dritt jinsistu illi l-konvenuti jghollu l-hajt divizorju tal-proprjeta` aktar fil-gholi sad-distanza regolamentari mil-ligi u dan tul il-hajt kollu.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghall-**Art 408 u 410 tal-Kap 16**.

Skond l-**Art 408**, il-hajt li jaqsam zewg btiehi ghandu gholi tliet metri u nofs.

Skond l-**Art 410**, il-hajt li jaqsam btiehi jitqies komuni, fin-nuqqas ta` sinjal jew ta` prova ohra li turi l-kuntrarju. Jekk il-hajt jaqsam btiehi li qeghdin wahda f`invell aktar gholi minn dak ta` l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b`qies il-fond aktar baxx, taqbez il-gholi ta` tliet metri u nofs titqies li hija ta` sid il-fond aktar gholi.

Bl-applikazzjoni ta` dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti tghid illi l-gholi tal-hajt divizorju bejn il-fond tal-atturi u l-fond tal-konvenuti ghandu jkun ta` tlett metri u nofs (3.50 m).

Dan premess, din il-Qorti tosserva illi fit-tieni talba, l-atturi qeghdin ighidu li l-konvenuti *huma obbligati …illi jghollu l-hajt sad-distanza regolamentari kif statwit fil-Ligi.* U fit-tielet talba mbaghad qeghdin ighidu li t-titligh ghandu jsir mill-konvenuti spejjez taghhom fi zmien li tipprefigi l-qorti u jekk il-konvenuti jonqsu, allura x-xoghol isir mill-atturi, a spejjez tal-konvenuti.

Huwa evidenti illi mill-mod kif huma dedotti t-tieni u t-tielet talbiet, l-atturi qeghdin jippretendu li l-ispiza tat-titligh tal-hajt hija kollha kemm hi a kariku tal-konvenuti. U fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom (ara fol 309 – minn para 20 sa 23) l-atturi jaghmlu riferenza specifika ghall-**Art 414 tal-Kap 16.**

L-Art 414 jaqra hekk –

Kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni, izda ghandu jhallas l-ispejjez mehtiega -

(a) ghat-titligh tal-hajt ;

(b) biex tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bicca li taqbez il-gholi tal-hajt komuni ;

(c) biex isiru dawk ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex jerfghu l-piz li jizdied bit-titligh tal-hajt, b'mod li l-hajt jibqa' qawwi xorta wahda.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-28 ta` Mejju 2003 fil-kawza "**Mallia vs Schembri**" inghad hekk –

*Gie stabbilit illi "il compropietario che vuole innalzare deve non solo sopportare le spese dell`innalzamento e quelle delle riparazioni e di mantenimento dell`alzata superiore al muro comune ma sono anche a suo carico le opere occorrenti per sostenere il maggior peso derivante dall`innalzamento in modo che il muro riesca ugualmente solido, e se il muro non e` atto a sostenere tale innalzamento quegli che vuole innalzarlo e` tenuto a farlo ricostruire a sue spese." (**Vol. XXI P II p 12).***

Din il-Qorti hija tal-fehma illi t-tifsira korretta ta` dik id-disposizzjoni mhijiex dik pretiza mill-atturi. Skond dik id-dispozizzjoni, mehuda fl-assjem taghha, izda l-aktar fil-parti tal-bidu taghha, l-atturi bhala kompropjetarji tal-hajt komuni ghandhom dritt ighollu dak il-hajt sal-gholi ta` tliet metri u hamsin centimetri (3.50 m) u l-konvenuti, ghalkemm kompropjetarji wkoll ta` dak il-hajt, m`ghandhomx jedd jopponu jew ifixklu l-esercizzju ta` dak il-jedd. Fl-istess waqt izda l-ispejjez mehtieg ghat-titligh tal-hajt (*subinciz a*) u l-ispejjez l-ohra relatati (*subincizi b u c*) huma a kariku tal-atturi u kwindi ma jistghux jigu addebitati lill-konvenuti. Kif dedotti ghalhekk it-tieni u t-tielet talbiet ma jistghux jigu milqugha, anke b`rispett

ghall-principju tad-dritt illi l-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti tiddisponi mit-talbiet u mill-eccezzjonijiet billi taqta` u tiddeciedi hekk –

Tilqa` l-ewwel talba.

Tichad it-tieni u t-tielet talbiet.

Bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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