FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 29 ta' Settembru, 2016

Kawża Nru 89

Rik. Nru. 273/06JRM

Anthony **BUĦAĠIAR**, Carmela Buħaġiar xebba, Lorenza mart Carmelo Żammit, Joseph Buħaġiar, Mary Grace mart Joseph Żammit, Emanuel Buħaġiar, Anġelo Buħaġiar, Faustina mart Carmelo Pulliċino u Rita Buħaġiar xebba

vs

Monica u James konjuġi **FALZON** u Lucienne u Mario konjuġi Bonavia

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta' Marzu, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) issib li l-bini mtella' mill-imħarrkin okkupa parti mill-għalqa tagħhom li tinsab fi Triq Santa Marija, Ħaż-Żabbar; (ii) issib li meta l-imħarrkin għamlu fil-binja l-

ġdida tagħhom fetħa akbar minn dik li kien hemm qabel u li tagħti għal fuq l-imsemmija għalqa, huma kisrulhom il-jeddijiet tagħhom fuq dik l-għalqa; (iii) tordna t-tneħħija ta' kull bini li bih l-imħarrkin okkupaw l-għalqa tagħhom u dan fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalhom; (iv) tawtorizżżahom sabiex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu dak lilhom ordnat u fiż-żmien lilhom mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet ta' tneħħija tal-bini abbużiv minn fuq ħwejjiġhom bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur; (v) issib li l-imħarrkin jaħtu lejhom għad-danni minħabba l-okkupazzjoni ta' parti mill-imsemmija għalqa tagħhom u tillikwida l-imsemmija danni bil-ħatra ta' perit u tikkundanna tal-imħarrkin għall-ħlas tal-imsemmija danni hekk likwidati; (vi) tordna lill-imħarrkin biex fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex ma jibqgħux iżjed jittawlu b'mod inġustifikat ġol-għalqa tagħhom permezz tal-fetħa li għamlu fil-binja l-ġdida tagħhom; u (vii) tawtorizżżahom biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu l-imsemmija xogħlijiet fiż-żmien lilhom mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2006[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat lill-atturi direttivi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fis-27 ta' April, 2006, li biha laqgħu għat-talbiet tal-atturi billi ċaħdu li huma b'xi mod invadew jew okkupaw xi parti mill-ġid tal-atturi għaliex jgħidu li meta bnew ma qabżux il-linja li tifred il-ġid tagħhom mill-għalqa tal-atturi. Żiedu jgħidu li t-twieqi li fetħu jagħtu fuq xaftijiet interni u ma nfetħux fuq il-ġid tal-atturi. Għalhekk, filwaqt li żammew sħaħ il-jedd li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri, qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fl-10 ta' Awwissu, 2006[2], bix-xhieda tagħhom f'affidavit flimkien ma' provi dokumentali mehmużin magħha;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Settembru, 2006[3], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('*pre-trial*') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

---

[1] Paġġ. 7 – 8 tal-proċess
[2] Paġġ. 32 – 44 tal-proċess
[3] Paġ. 46 tal-proċess

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mal-istess xhieda;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Mejju, 2007[4], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawżi għas-Smigħ;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2007[5], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku biex ifittex u jirrelata fuq l-aspetti tekniċi tal-każ marbutin mal-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames talbiet attriċi;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fl-14 ta' Mejju, 2008[6], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tal-5 ta' Ġunju, 2008;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fit-3 ta' Ġunju, 2008[7], li biha talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali u żammew sħiħ il-jedd li jeskutu lill-perit tekniku;

Rat in-Nota mressqa mill-perit tekniku fl-1 ta' Diċembru, 2008[8], bit-tweġibiet tiegħu in eskussjoni għall-mistoqsijiet magħmulin lilu mill-imħarrkin;

Semgħet ix-xhieda tal-perit tekniku eskuss waqt is-smigħ[9];

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Marzu, 2009 li bih u fuq talba magħmula mill-imħarrkin, tathom żmien biex iressqu Nota ta' Kritika għall-fehmiet milħuqa mill-perit tekniku;

Rat in-Nota ta' Kritika mressqa mill-imħarrkin fit-13 ta' April, 2009[10];

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Mejju, 2009, li bih tat żmien lill-atturi biex iressqu Nota bis-sottomissjonijiet bi tweġiba għan-Nota ta' Kritika tal-imħarrkin;

Rat li l-atturi irrinunzjaw għat-tressiq tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

---

[4] Paġ. 111 – 2 tal-proċess
[5] Paġ. 115 tal-proċess
[6] Paġġ. 122 sa 134 tal-proċess
[7] Paġ. 157 tal-proċess
[8] Paġġ. 161 – 5 tal-proċess
[9] Paġġ. 168 – 170 tal-proċess
[10] Paġġ. 172 – 8 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar teħid ta' art waqt xogħlijiet ta' bini li kienu qegħdin isiru f'fond li jmiss ma' ieħor u dwar introspezzjoni minħabba twieqi magħmula f'bini ġdid li jittawlu għal fuq ġid tal-atturi. L-atturi huma sidien ta' għalqa li magħha ttella' bini ġdid minflok bini eqdem li kien hemm qabel u twaqqa', liema bini jmiss mal-ġid tal-atturi (għalqa). L-atturi jgħidu li, meta tellgħu l-binja l-ġdida, l-imħarrkin qabżu l-linja li tifred il-ġid tagħhom mill-għalqa tal-atturi. Għalhekk, iridu li l-Qorti tordna lill-imħarrkin iwaqqgħu l-binja l-ġdida safejn invadew l-art tal-atturi u jibnu 'l ġewwa mil-linja msemmija u jingħataw kumpens għall-okkupazzjoni li saret. Minbarra dan, l-atturi jgħidu wkoll li l-imħarrkin fetħu twieqi akbar minn dawk li kien hemm qabel u li minnhom l-imħarrkin jistgħu jittawlu għal ġol-għalqa msemmija. Iridu li l-Qorti tordna li jsiru xogħlijiet biex dan it-tnemmis ma jibqax jista' jsir fi ħwejjiġhom. F'kull każ, l-atturi jitolbu li jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet mitluba, jitħallew jagħmluhom huma bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-sorveljanza ta' perit maħtur mill-Qorti;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi ċaħdu li huma b'xi mod invadew jew okkupaw xi parti mill-ġid tal-atturi għaliex jgħidu li meta bnew ma qabżux il-linja li tifred il-ġid tagħhom mill-għalqa tal-atturi. Żiedu jgħidu li t-twieqi li fetħu jagħtu fuq xaftijiet interni u ma nfetħux fuq il-ġid tal-atturi. Għalhekk, filwaqt li żammew sħaħ il-jedd li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri, qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu;

Illi <u>l-fatti ewlenin</u> li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-atturi huma lkoll sidien ta' għalqa li tagħmel mit-territorju magħruf bħala "*Ta' Dun Lanza*", f'Ħaż-Żabbar. L-għalqa wirtuha mill-ġid ta' ommhom li mietet f'Ottubru tal-1985[11];

Illi ma' naħa minnhom tal-għalqa msemmija kien hemm bini qadim li fil-ħajt tiegħu li jmiss mal-għalqa tal-atturi kellu tieqa u rewwieħa[12]. Dan il-bini kien jagħti fuq Triq Santa Marija, f'Ħaż-Żabbar;

[11] Dok "AB", f'paġ. 34 tal-proċess
[12] Ara Dokti "AB1" sa "AB3" f'paġġ. 35 – 7 tal-proċess

Illi l-imħarrkin xtraw il-ġid li jinsab f'numru tnejn u tletin (32), Triq Santa Marija, Żabbar, mingħand il-familja Saliba, ħut l-imħarrkin Monica Falzon u Lucienne Bonavia, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' tat-22 ta' April, 2003[13];

Illi mill-ġid hekk miksub, l-imħarrkin miżżewġin Falzon u Bonavia waqqgħu il-bini l-qadim li kien hemm u bnew minfloku żewġ postijiet imissu ma' xulxin[14]. Meta waqqgħu l-bini l-qadim, l-imħarrkin ħaffru 'l isfel minn wiċċ l-art u għamlu kantina kull wieħed u minn hemm 'il fuq tellgħu ħajt li jifred il-binja l-ġdida mill-għalqa tal-atturi;

Illi meta tellgħu l-binja, l-imħarrkin ksew il-faċċata tal-ħajt li jagħti għal fuq l-għalqa, għalkemm inqalgħu xi inċidenti mal-attur Anthony Buħaġiar li ma riedx li l-ħaddiema jidħlu fi ħwejġu[15]. Il-kaħħala niżlu jagħmlu x-xogħol tal-kisi bil-pont. Aktar 'il quddiem, l-imħarrkin qabbdu lil min jagħmlilhom kisja bil-membrana mal-ħajt li jifred il-binja l-ġdida mill-għalqa tal-atturi minn għoli ta' madwar metru u sittin ċentimetru (1.60m) minn wiċċ l-għalqa u jkompli 'l barra sa madwar ħamsa u erbgħin ċentimetru (45ċm) fuq l-istess wiċċ tal-għalqa;

Illi fi Frar tal-2006, l-attur Anthony Buħaġiar qabbad perit li mar jara x'kien sar u ħallielu ċertifikat bil-kostatazzjonijiet li kien għamel fuq il-post[16];

Illi fid-29 ta' Marzu, 2006, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi mill-kostatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, ħareġ li għalkemm il-ħajt diviżorju l-ġdid li jerfa' l-binja tal-imħarrkin suppost kellu jinbena eżattament fil-post tal-ħajt diviżorju antik, b'danakollu l-ħajt diviżorju ġie spustjat b'żewġ pulzieri għal ġol-għalqa tal-atturi. Minbarra dan, meta l-imħarrkin qabbdu lil kuntrattur biex iqiegħed il-membrana mal-ħajt ta' barra tal-binja tagħhom biex ma jidħolx ilma fil-post tagħhom mill-għalqa tal-atturi, parti mill-membrana tqiegħdet b'mod orizzontali fuq l-għalqa tal-atturi;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjoni ta' xejra legali marbutin mal-każ</u> jidher ċar li l-azzjoni attriċi tinbena fuq żewġ aspetti ta' dritt. Dan joħroġ mit-talbiet tagħhom. L-ewwel aspett huwa dak tal-ħarsien tal-integrita' tal-ġid tagħhom minn teħid arbitrarju jew illegali bil-meżż tal-

---

[13] Dok "K1", f'paġġ. 13 – 8 tal-proċess
[14] Dok "K2", f'paġ. 19 tal-proċess
[15] Ara Dokti "K13" u "K14" f'paġġ. 26 – 9 tal-proċess
[16] Dok "JBG", f'paġ. 43 tal-proċess

okkupazzjoni; it-tieni aspett huwa dak li l-ġid tagħhom ma jitgħabbiex b'servitu' li qabel ma kienx suġġett għaliha (il-ftuħ ta' twieqi fuq l-għalqa u t-titwil minn dawk it-twieqi għal ġol-imsemmi ġid);

Illi għal dak li jirrigwarda l-**aspett tat-tħaris minn teħid arbitrarju** tal-ġid tal-atturi, ħareġ ċar li meta ttellgħet il-binja l-ġdida mill-imħarrkin, il-ħajt li jifred il-binja msemmija mill-għalqa tal-atturi ma ttellax fejn kien il-ħajt ta' qablu li twaqqa', imma aktar 'il ġewwa (għalkemm bi ftit) għal ġo ħwejjeġ l-atturi. B'hekk seħħet invażjoni jew teħid abbużiv min-naħa tal-imħarrkin. Għalkemm dawn għamlu tentattiv biex jikkontestaw din is-sejba teknika tal-perit imqabbad mill-Qorti (u li kien irrilevaha wkoll il-perit imqabbad *ex parte* mill-attur Buħaġiar), ma jistax jingħad li seħħilhom imieru l-fatt magħruf;

Illi ladarba huwa hekk u minħabba li l-imħarrkin ippruvaw ukoll li l-atturi qatt ma kellmuhom jew laqgħulhom hi u kienet tielgħa l-binja ġdida, irid għalhekk jiġi stabbilit jekk din l-invażjoni, anke jekk minima, saritx *in buona fede* jew le. Dan qiegħed jingħad fid-dawl li l-liġi[17] tgħid li "*jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta` ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret*";

Illi jixraq jingħad li huwa stabilit li jekk kemm-il darba, fil-kors ta' azzjoni ta' rivendika, jirriżulta li jeżistu l-elementi biex jitħaddem l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, ma hemm xejn x'iżomm lill-Qorti milli tapplika l-imsemmi artikolu, mingħajr il-ħtieġa ta' eċċezzjoni speċifika f'dan is-sens[18];

Illi minn din id-dispożizzjoni tal-liġi joħroġ li biex l-okkupazzjoni tinbidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi, u jiġifieri (a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li tmiss mal-ġid ta' min ikun okkupaha; (b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq biċċa biss minn dak l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi[19]; (ċ) li min ikun okkupa jagħmel dan b'bona fidi għaliex jaħseb tassew li l-bini jkun qiegħed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor; u (d) l-ġar ikun jaf li qiegħed jittella' dak il-bini u ma jagħmel l-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol[20]. Minħabba li dawn iċ-ċirkostanzi jikkostitwixxu eċċezzjoni għar-regola ewlenija miġbura fl-artikolu 321 tal-Kodiċi Ċivili, l-

[17] Artiklu 571 (Kap 16)
[18] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[19] P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (konfermata f'dan l-aspett mill-Qorti tal-Appell fis-**26.3.2010**)
[20] App.Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.275**)

applikazzjoni tagħha għandha tingħata biss jekk kemm-il darba jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha hawn fuq imsemmija, u t-tifsira mogħtija għalihom tkun waħda restrittiva. Kemm hu hekk ingħad li "*Din id-disposizzjoni tal-Kodiċi Ċivili tagħna derivata mill-artiklu 463 tal-Kodiċi Sardo (li ġie mbagħad ripetut anke fil-Kodiċi Taljan tal-1865) tikkonsakra favur l-edilizju prinċipju ta' natura eċċezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art li mhix tiegħu, jista' jottjeni, purke` jikkonkorru dati kundizzjonijiet, li l-art tiġi fil-proprjeta` tiegħu*".[21] Huwa wkoll stabilit li, minkejja li jkunu japplikaw iċ-ċirkostanzi speċjali maħsubin fl-imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti dejjem jibqagħlha d-diskrezzjoni jekk tapplikahomx jew le għall-każ[22];

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[23]. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda ttella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini[24]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[25], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[26];

Illi minbarra dan, jista' jingħad li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew[27], jew temmen li hija tassew[28], sid il-ħaġa li għandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li ssejjaħ favuriha t-titolu. Kull dubju jew nuqqas ta' ċertezza f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala ċ-ċaħda tal-bona fidi, bħalma daqstant ieħor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu raġonevolment jintebah miċ-ċirkostanzi li l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor[29]. Min-naħa l-oħra, il-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi[30];

Illi mill-eżami tal-provi li tressqu, il-Qorti tasal għall-fehma li jeżistu tabilħaqq iċ-ċirkostanzi li jdaħħlu fis-seħħ it-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu msemmi. L-ewwel żewġ elementi mitluba mill-artikolu 571 ma għandu jkun hemm l-ebda dubju dwarhom. Dwar it-tielet element – jiġifieri dak tal-bona fidi – il-Qorti ma għandhiex tippreżumi l-mala fidi tal-imħarrkin. Min-naħa l-oħra, l-attur Anthony Buħaġiar lanqas ma mqar

[21] App. Ċiv. **25.4.1975** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġuże` Azzopardi vs Francis Baldacchino*** (mhix pubblikata)
[22] App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
[23] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[24] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
[25] Art. 532 tal-Kap 16
[26] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Montebello vs Ġorġ Mifsud***
[27] P.A. **19.11.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela noe vs DeDomenico et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.778**)
[28] App. Ċiv. **14.10.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **L.i.304**)
[29] App. Ċiv. **19.1.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Bonello*** (mhix pubblikata)
[30] Art. 532 tal-Kap 16 u App. Ċiv. **21.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Camilleri et*** (mhix pubblikata)

ipprova din il-mala fidi, u jidher li l-kwestjonijiet bejnu u l-imħarrkin (iżda l-aktar mal-imħarrek Mario Bonavia faqqgħu żmien wara li l-binja l-ġdida kienet ittellgħet). Meta wieħed iqis li l-invażjoni (fil-livell tal-art) ma taqbiżx b'aktar minn erbgħin ċentimetru (40ċm) medja, wieħed isib li persuna li b'ħażen trid tikkapparra art ta' ħaddieħor ma tagħmilx dan għal ftit ċentimetri, bħalma ġara fil-każ tal-binja mtella' mill-imħarrkin, iżda għal medda akbar. Wara kollox, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li bejn l-immobbli miksub mill-imħarrkin u l-għalqa tal-atturi kien hemm diġa' l-ħajt li jerfa' l-binja l-qadima li twaqqa' biex ittella' l-ħajt il-ġdid minfloku mil-livell tal-kantina fejn kien sar it-tħaffir. Dwar ir-raba' element, il-Qorti tqis li x-xogħlijiet tal-bini ma sarux bil-ħabi. L-atturi (iżda l-aktar l-attur Anthony Buħaġiar, minħabba li l-atturi l-oħrajn sidien tal-għalqa jidher li qagħdu biss fuq dak li xehed ħuhom[31]) kienu jafu li l-binja tal-imħarrkin kienet għaddejja. Fuq kollox, ma ntweriex li l-attur Buħaġiar qatt oppona għall-bini li ttella' jew kif kien qiegħed jittella' u dan minkejja li kien fuq il-post meta kien qiegħed jittella' l-ħajt innifsu. Mix-xhieda tiegħu, ħareġ li lill-imħarrek (jidher li jirreferi għall-imħarrek Mario Bonavia) kellmu biss dwar it-twieqi li kienu nfetħu u mhux dwar l-invażjoni tal-għalqa bil-mod kif kien inbena l-ħajt li jifred[32]. F'kull każ, l-atturi ma ressqu l-ebda att ġudizzjarju biex iwaqqaf lill-imħarrkin mill-binja li kienu qegħdin itellgħu u lanqas ma opponew għal dawk ix-xogħlijiet huma u jsiru;

Illi xieraq jingħad ukoll li għall-finijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, l-oppożizzjoni li jrid juri sid l-art li tkun itteħditlu minn ħaddieħor tista' ssir b'kull mod, ukoll jekk mhux b'att ġudizzjarju, imbasta tkun oppożizzjoni ċara li mhix ekwivoka jew li minnha nfisha turi l-inċertezza fil-moħħ ta' min jagħmel dik l-oppożizzjoni. F'dan il-każ il-Qorti ssib li dik l-oppożizzjoni kienet nieqsa mill-effikaċja li setgħet tqiegħed lill-imħarrkin f'mala fidi. Minbarra dan, ingħad ukoll li jekk kemm-il darba xi pussessur "*waqt li kien qed jibni, jiġi avżat u diffidat li l-art mhix tiegħu, u ntant hu jkompli jibni, hu mhux tenut jiddemolixxi u jneħħi dak li għamel wara d-diffida jekk ix-xogħlijiet li għamel wara d-diffida jkunu fil-każ partikolari tagħhom aċċessorji ta' dawk li kienu tlestew qabel u kienu utli, jekk mhux meħtieġa, għall-istess konservazzjoni tagħhom*"[33];

Illi mill-provi mressqa ħareġ li l-perit Borg Grech, imqabbad mill-attur, sab li l-isporġenza kienet waħda evidenti mal-ewwel daqqa t'għajn. Huwa xehed li "*issa l-ħajt il-ġdid jidher li huwa ftit 'il barra iktar (mill-ħajt il-qadim li għad fadal maġembu), għandu kinkjatura żgħira*"[34]. Ir-ritratti

[31] Ara Affidavit f'paġġ. 38 sa 41 tal-proċess
[32] Xhieda tiegħu f'paġ. 103 tal-proċess
[33] App. Ċiv. **4.12.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Flora Caruana et vs Anthony Casingena et*** (mhix pubblikata)
[34] Xhieda tiegħu f'paġ. 96 tal-proċess

esibiti juru, u l-perit tekniku ikkonferma, li "*Il-ħajt diviżorju oriġinali kien dritt u nċim mal-kumplament tal-ħajt adjaċenti li għadu jeżisti sallum*" filwaqt li "*l-ħajt diviżorju l-ġdid mibni mill-konvenuti jesporġi b'madwar żewġ pulzieri (50 mm) 'l barra mill-ħajt diviżorju oriġinali adjacenti*"[35]. Barra l-invażjoni bil-bini tal-ħajt innifsu, l-imħarrkin komplew okkupaw parti oħra mill-għalqa tal-atturi billi, minbarra *membrane* imwaħħal vertikalment mal-ħajt, sporġew oriżżontalment *membrane* mill-ħajt 'il barra f'wisgħa ta' ħamsa u erbgħin ċentimetru fuq wiċċ l-għalqa. Il-perit tekniku ma kkonstatax x'hemm taħt din il-*membrane*, jekk hux konkos jew materjal ieħor billi dan kien mgħotti bl-istess *membrane*.[36] Min-naħa tiegħu, il-Perit tal-imħarrkin iżda qal li għamel xi xogħol rimedjali biex il-ħamrija ma tmissx mal-ħajt u ma jidħolx ilma fil-kantina u li "*daka ġie mibni oltre l-linja medjana*"[37]. Min-nota ta' kritika tal-istess imħarrkin għar-rapport peritali jirriżulta li fil-fatt mal-*membrane* vertikali tpoġġa l-konkrit biex ma jidħolx ilma fil-fond tal-konvenuti[38] mill-għalqa tal-atturi;

Illi l-imħarrka Monica Falzon, li segwiet l-andament tal-kostruzzjoni, għalkemm qalet li l-perit kien jiġi meta jkun hemm bżonn, ma ftakritx jekk ġiex dakinhar li ttellgħet l-ewwel ġebla[39]. L-imħarrka Lucienne Bonavia qalet li l-perit kien preżenti meta nbeda l-ħajt mil-livell tal-kantina[40]. Il-bennej, Joseph Aquilina xehed li l-attur Buħaġiar (mhux speċifikat liema wieħed, għalkemm x'aktarx jirreferi għal Anthony Buħaġiar) qatt ma lmenta miegħu dwar il-pożizzjoni tal-ħajt diviżorju huwa u jinbena[41]. Għażel li ma jweġibx għad-domanda jekk l-atturi kinux infurmati bil-bidu tax-xoghol[42]. Il-Perit tal-imħarrkin innifsu ma qalx kienx preżenti jew le fil-bidu tax-xogħlijiet;

Illi, kif ingħad, it-teħid tal-proprjeta` tal-atturi mill-imħarrkin hija waħda fid-dieher għal dawk li, bħalhom, kienu ċertament jiftakru l-ħajt li kien hemm qabel, li, għalkemm qadim, kien mibni bi dritt kollu kemm hu. L-imħarrkin jidher li jtellgħu d-difiża li dak li sar kien bil-barka tal-perit tagħhom u billi huma mxew fuq id-direzzjonijiet tiegħu. Din il-Qorti mhix konvinta għal kollox minn dan, u, anke jekk dan kien il-każ, xorta waħda l-Qorti m'għandhiex dubju li l-konvenuti kienu jafu x'qegħdin jagħmlu, għax ma kellhom bżonn l-ebda perit biex jgħidilhom li kienu qegħdin jokkupaw parti mill-art tal-ġirien. Il-perit innifsu stqarr li l-*membrane* tinstab fil-proprjeta` tal-atturi u li biex serrħu dik il-kisja, tefgħu il-konkrit fl-art tal-

[35] Rapport peritali, f'paġ. 128 tal-proċess
[36] Rapport § 11 f'paġ 163 tal-proċess
[37] Xhieda tiegħu, f'paġ. 102 tal-proċess
[38] Nota ta' Kritika f'paġ. 175 tal-proċess
[39] Xhieda tagħha f'paġ. 90 tal-proċess
[40] Xhieda tagħha f'paġ. 92 tal-proċess
[41] Xhieda tiegħu f'paġ. 107 tal-proċess
[42] *Ibid.* f'paġ. 108 tal-proċess

atturi. B'mod li jqarreb fuq l-arroganza, ippretendew li kellhom dritt jagħmlu dan għax skondhom huma l-atturi li messhom jassiguraw li l-ħamrija tal-għalqa tagħhom ma tagħmilx ħsara lill-fond tagħhom, anke jekk ix-xogħol il-ġdid kienu qed jagħmluh l-istess imħarrkin. Ma hemmx dubju, għalhekk, li jekk fil-każ tat-titligħ tal-ħajt seta' ma kienx hemm mala fidi min-naħa tal-imħarrkin, ma jistax jingħad l-istess meta ġew biex jiksu l-biċċa ta' isfel tal-istess ħajt bil-*membrane* u baqgħu ħerġin bih sa fuq wiċċ l-għalqa tal-atturi;

Illi, kif ingħad qabel, jekk il-bini jkun sar *in mala fede*, allura l-Qorti tista' tordna t-twaqqiegħ tiegħu. Dan anke jekk il-ġar ikun jaf li qed jittella' l-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni. Kemm hu hekk ingħad li "*Ġjaladarba ġiet raġġunta din il-konklużjoni allura japplika l-prinċipju illi "meta l-kostruttur ikun mhux in buona fede imma in mala fede, ma jistax jippretendi l-protezzjoni ta' ebda liġi għaliex japplika l-prinċipju l-ieħor li l-mala fede m'għandha bl-ebda mod tiġi protetta, anzi għandha tiġi ikkundannata – malitiis non est indulgendum' –* ***Joseph Schembri –vs- Kenneth Hugh u Maria Fatima miżżewġin Killian****, Appell Ċivili 1 ta' Ġunju 1993. Fl-istess direzzjoni s-sentenza reċensjuri wkoll tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet* ***John Abela et nomine –vs- John Cassar****, 20 ta' Marzu 2001*"[43];

Illi f'biċċa mill-kritika tagħhom għall-fehmiet tal-perit tekniku, l-imħarrkin jisħqu li t-tqegħid tal-*membrane* kien imġiegħel fuqhom biex iħarsu l-binja tagħhom mid-dħul tal-ilma jew tixrib mill-ħamrija tal-għalqa tal-atturi u li, għalhekk, dik il-*membrane* hija ta' ħtieġa u aċċessorja għall-ħajt innifsu. Dan l-argument ma jistax irieġi. Meta l-istess perit tekniku kien eskuss fuq din il-ħaġa, qal bla tlaqlieq li l-imħarrkin messhom raw li l-ħarsien mit-tixrib tal-ħajt mill-ħamrija tal-għalqa ried isir fuq in-naħa tagħhom tal-binja u mhux fuq art l-atturi. Ħareġ ukoll li l-ħamrija nġemgħet mal-ħajt mill-imħarrkin infushom meta kienu ħaffru għal-livell tal-kantina. Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk, ma jibqax jgħodd dak li tgħid xi ġurisprudenza dwar xogħlijiet bħal dawn u t-teħid tal-art tal-ġirien. Fil-każ preżenti, iżda, billi l-invażjoni hija waħda minima, u l-valur tal-art meħud huwa wieħed żgħir ħafna, il-Qorti sejra timxi fuq il-konklużjonijiet[44] milħuqa mill-perit imqabbad minnha billi, filwaqt li tordna li jitneħħa l-konkrit u l-*membrane* kollu li tqiegħed mal-wiċċ ta' barra tal-ħajt diviżorju, min-naħa l-oħra tordna lill-imħarrkin iħallsu kumpens xieraq għall-parti tal-ħxuna tal-ħajt li tinstab fil-ġid tal-atturi;

---

[43] P.A. PS **31.01.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Oliver Aġius noe vs Joseph Gatt*** (mhix appellata)
[44] §§ 21, 26, 30 , 41 u 42 tar-Rapport, f'paġġ. 129 sa 133 tal-proċess

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' **l-ewwel talba attriċi** u tiċħad l-**ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrkin;

Illi minħabba li t-teħid tal-art tal-atturi huwa wieħed limitat ħafna (madwar 0.43 m^2) u anqas minn nofs il-ħxuna tal-ħajt li jifred il-ġid tal-atturi minn dak tal-imħarrkin, il-Qorti sejra tilqa' biss f'parti t-**tielet talba attriċi** u tiċħadha mill-bqija billi sejra tordna t-tneħħija tal-*membrane* kollu li tqiegħed mal-imsemmi ħajt u tordna li l-imħarrkin jikkumpensaw lill-atturi għall-art li ħadulhom bil-mod kif ittella' l-ħajt li jifred il-binja l-ġdida tagħhom mill-għalqa tal-atturi;

Illi l-perit imqabbad mill-Qorti wasal għal-likwidazzjoni ta' kumpens li deherlu li jixraq jitħallas lill-atturi. Huwa tenna din il-fehma b'mod iżjed ċar meta saritlu l-eskussjoni[45]. Huwa kien ta stima wkoll ta' kemm irid jingħata kumpens f'każ li l-*membrane* jitħalla fejn tqiegħed[46]. L-imħarrkin jikkontestaw din l-istima bħala waħda għolja żżejjed, meta wieħed iqis l-għamla tal-ġid tal-atturi. Il-Qorti ma għandhiex għalfejn twarrab l-istima tal-perit maħtur minnha għaliex hija raġunata u l-argumenti tal-imħarrkin ma jwaqqgħuhiex;

Illi għalhekk, għall-finijiet tat-tielet talba attriċi, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens li l-imħarrkin iridu jħallsu lill-atturi għat-teħid tal-art tagħhom bil-mod kif inbena l-ħajt diviżorju fis-somma ta' tliet mitt euro (€ 300);

Illi għal dak li jirrigwarda l-aspett **tal-ħarsien tal-ġid tal-atturi mill-ftuħ tal-aperturi li jagħtu għal fuq ġidhom** il-Qorti tqis li l-atturi jilmintaw mill-fatt li l-aperturi miftuħa mill-imħarrkin fil-binja l-ġdida huma akbar minn dawk li kien hemm fil-ħajt diviżorju qabel ma twaqqa' biex ittellgħet il-binja l-ġdida;

Illi l-liġi[47] trid li "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju*". Għalhekk il-projbizzjoni mhix limitata għal twieqi, imma testendi għal kull tip ta' apertura, ta' kwalunkwe xorta. Il-kelma "*apertura*" hija mislufa mill-ilsien Taljan. Il-leġislatur, meta ttraduċa t-test Taljan oriġinali, ma użax kelma semitika, bħal ngħidu aħna l-kelma "fetħa" (li hija l-kelma li nqdew biha l-atturi fir-rikors promotur), kif is-soltu għamel b'mod konsistenti mal-kodiċi kollu fiż-żmien meta saret it-traduzzjoni. Fil-lingwaġġ komuni Taljan, il-kelma "*apertura*" tfisser "*spaccatura, spiraglio; foro, spazio vuoto in qualunque cosa, che dovrebbe esser continua; vano per cui possono*

[45] Paġ. 162 tal-proċess
[46] *Ibid.* f'paġ. 164 tal-proċess
[47] Art. 425 tal-Kap 16

passare persone e cose; distanza fra le estremita` dei lati di alcuna cosa*".[48] Għalhekk din il-kelma tfisser fuq kollox "fetħa". It-test Ingliż kif riportat meta l-Kodiċi Ċivili kien enumerat "Kap 23", jittraduċiha bħala "**other opening**". Fit-test Taljan oriġinali, fl-Ordinanza VII tal-1868, (artiklu 121) hemm miktub "*Non puo` uno dei vicini, senza il consenso dell'altro, formare nel muro divisorio alcuna finestra od altra apertura". Il-Kodiċi De Rohan ħaddem id tal-azzar għal min jiftaħ tieqa f'ħajt divisorju: "*A niuno e` permesso nel muro divisorio delle case fare cammini di fuoco, armadj,* ***e finestre****, sotto pena di pagare once dieci al Fisco; nella quale pena incorreranno anche i mastri muratori; e si dovranno in oltre tali cammini, armadj, e finestre chiudere a spese del padrone di casa, per cui ordine si saranno fatti*."[49] U f'dan ir-rigward il-Kodiċi Ċivili ma jagħmillux għajb: il-Qorti tal-Appell, meta kellha okkażjoni tidħol fil-fond fuq din id-disposizzjoni tal-liġi, ma naqsitx milli tirrimarka li: "*Il-liġi tagħna hija kategorika fil-projbizzjoni li tagħmel illi fil-ħajt diviżorju ma għandhomx jinbnew aperturi. Fid-Dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju għalkemm dawn ikunu jħarsu fuq il-fond viċin (ara L. Altius Cod. De Servitutibus et Aqua; Cipolla De Servitutibus urbanorum et praediorum. Cap. 22, no 1 e 2; Pecchio De Servitutibus, Cap. E quest. 19. no. 1, 2 e 3; u s-sentenza ta' din il-Qorti in re "Barbara vs. Falzon" tat-28 ta' Novembru 1890 – Kollez. XII.548). Kien jiġi eċċettwat il-każ meta dawk l-aperturi isiru għad-dispett tal-viċin, għaliex allura kien ikun applikat il-prinċipju l-ieħor illi malitiis non est indulgendum .. .. Il-Kodiċi Muniċipali tagħna kien mar kontra din it-teorija u stabbilixxa li ma hux permess lil ħadd "nel muro divisorio delle case" jiftaħ aperturi, u ma kienitx issir distinzjoni jekk il-ħajt kien proprju ta' min qiegħed jagħmel aperturi jew kien komuni, jew inkella d-distinzjoni l-oħra jekk dak il-ħajt kienx qiegħed jissepara żewġ edifizi jew inkella dar ma' fond ta' natura oħra;.. .. Fuq din l-iskorta saret id-disposizzjoni tal-Art. 121 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, li qalet:- "One of the neighbours cannot, without the consent of the other, form in the party-wall any window* ***or other aperture".*** *Id-dizzjoni Taljana kienet tgħid "nel muro divisorio"; u evidentement il-leġislatur, skond it-tagħlim tal-ġurisprudenza, imperanti l-kodiċi muniċipali, ma riedx jagħmel differenza bejn ħajt diviżorju tal-proprjetarju li jagħmel aperturi jew ħajt komuni. Il-fundament tad-disposizzjoni huwa ċar, u jikkonsisti fis-suġġistjoni li naturalment għandu jkollu l-viċin jekk isiru dawk l-aperturi fil-ħajt diviżorju, u probabilment il-ġlied u l-kwistjonijiet bejn il-viċini jekk dak ikun permess*"[50];

---

[48] Pietro Fanfani, Vocabolario della Lingua Italiana, quarta edizione, Firenze, 1902

[49] Diritto Municipale di Malta, MDCCLXXXIV, Libro Terzo, Cap. XI, "*delle case, fondi, e servitu` diverse*, para. I.

[50] App. Ċiv. **15.12.1941** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Buttiġieġ*** (Kollez. Vol. **XXXI.i.115**)

Illi l-imsemmija projbizzjoni hija daqshekk assoluta li l-istess Qorti stabbiliet li ma setgħux isiru aperturi fil-ħajt li kien in kwistjoni f'dik il-kawża minkejja li l-ħajt kien mibni tlett piedi u ħames pulzieri 'l ġewwa mil-linja tal-konfini ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet tal-attur u tal-parti mħarrka. Kemm hu hekk dik il-Qorti qalet li: "*Veru li l-art. 139 ta' l-istess liġi jgħid li l-proprjetarju ta' post ma jistax jiftaħ twieqi f'distanza iżgħar minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju; iżda dik id-disposizzjoni qegħda tirregola d-distanza li għandha tiġi osservata biex isiru twieqi mill-ħajt diviżorju, u mhux, kif inhu fil-każ preżenti, aperturi fl-istess ħajt diviżorju, għalkemm dana huwa iżjed il-bogħod minn żewġ piedi u sitt pulzieri. Infatti l-fundament tal-projbizzjoni tibqa' dejjem illi għalkemm il-ħajt diviżorju qiegħed iżjed 'il bogħod minn dik id-distanza, iżda s-soġġezzjoni tal-viċin tibqa' dejjem; dak li l-liġi riedet timpedixxi*"[51];

Illi l-Qorti trid tagħmilha ċara li ċ-ċirkostanzi tal-każ li għandha quddiemha mhumiex l-istess li kienu jgħoddu għall-każ fis-siltiet hawn imsemmija. Dawk is-siltiet inqdiet bihom biss għaliex fihom jinstabu prinċipji legali li japplikaw għall-kwistjoni li l-partijiet qegħdin jippreżentaw quddiem din il-Qorti, fejn l-atturi qegħdin jilmentaw minn fetħa imħollija fil-ħajt diviżorju fejn hemm bitħa interna b'diversi twieqi jagħtu għal fuqha;

Illi bi tħaddim tal-istess prinċipji, il-fetħa mhix permessa, u dan a tenur tal-artiklu 425. Huwa irrilevanti li wara l-fetħa hemm twieqi li huma bogħod uħud skond id-distanza legali rikjesta mill-ħajt diviżorju, u uħud saħansitra oltre. Seta' ma kien hemm l-ebda tieqa lil hinn mill-fetħa fil-ħajt diviżorju; xorta waħda jibqa' l-fatt li din tibqa' dik li hi – apertura fil-ħajt diviżorju, li hija, kif rajna, ipprojbita mil-leġislatur b'mod assolut anke jekk il-ħajt ikun proprjeta` esklussiva tal-part mħarrka. Id-distanza tat-twieqi mill-ħajt diviżorju taqa' taħt disposizzjoni differenti tal-liġi[52] li l-atturi mhumiex jistrieħu fuqha bħala premessa fir-rikors promotur tagħhom. Il-premessa tal-atturi hi sempliċiment "*għamlu fetħa fil-bini tagħhom li tħares fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti atturi u li hija akbar minn dik ġja` eżistenti fil-bini tagħhom*"[53];

Illi l-fatt waħdu li kien hemm tieqa u rewwieħa fil-ħajt tal-binja l-qadima li minflokha ttellgħet il-binja l-ġdida tal-imħarrkin ukoll ma jġibx b'daqshekk li l-atturi tilfu l-jedd li jilmentaw fuq it-twieqi l-ġodda li nfetħu. Dan jingħad għaliex kwalunkwe apertura f'ħajt diviżorju titqies li tkun hemm b'titlu ta' tolleranza, u għalhekk il-ġar jista' jitlob li tingħalaq fi kwalunkwe żmien[54];

[51] *Ibid.* a fol. 118
[52] Art. 443 tal-Kap 16
[53] It-tieni premessa tar-Rikors Maħluf f'paġ. 2 tal-proċess
[54] Ara App. Ċiv. **3.11.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Żammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et noe***

Illi mill-provi ħareġ li l-aperturi oriġinali fil-ħajt il-qadim kienu ferm iżgħar minn dawk ġodda fil-binja tal-imħarrkin. Huwa minnu wkoll li t-twieqi li minnhom jilmintaw l-atturi ma nfetħux sewwasew fil-ħajt li jifred ġidhom mill-għalqa tal-atturi, iżda fuq bitħa interna li l-ħajt ta' barra tagħha huwa l-ħajt li jifred ġid l-atturi mill-ġid tal-imħarrkin. Madankollu, kemm minħabba d-daqs tagħhom u kif ukoll mill-qagħda fejn jinsabu, ma jistax ikun li ma jsirx titwil minnhom għal ġo ġid l-atturi;

Illi wkoll jekk il-fond tal-atturi jikkonsisti f'raba', l-atturi xorta waħda mhux marbuta li jkunu mġegħelin joqogħdu għas-suġġezzjoni tat-titwil tal-imħarrkin sa dakinhar li l-art tagħhom issir waħda fabbrikabbli, jibnuha, u jappoġġjaw mal-ħajt tal-istess imħarrkin;

Illi għalhekk minn dawn il-kunsiderazzjonijiet jidher li l-kawżali fuqha li l-atturi jsejsu t-tieni talba tagħhom hija mistħoqqa. Għalkemm il-Qorti ma jidhrilhiex li hemm l-estremi biex tordna l-għeluq jew l-imbarrar tat-twieqi miftuħa mill-imħarrkin, għandha tordna li jsir xogħol biex bih ma jibqax isir titwil fil-ġid tal-atturi mill-imsemmija twieqi. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-fehma tal-perit minnha maħtur għandha hawnhekk ukoll tintlaqa'[55]. Huwa wera l-fehma li l-ħajt li jifred il-ġid tal-atturi mill-binja l-ġdida tal-imħarrkin jitgħolla b'għaxar (10) filati ħalli b'hekk titneħħa kull possibilita' ta' titwil għal ġol-għalqa tal-atturi. Il-Qorti ma tistax tilqa' b'tajbin f'dan ir-rigward l-argumenti mqajma mill-imħarrkin fin-Nota ta' Kritika tagħhom[56] għaliex, kif issemma qabel, jidher li jinbnew fuq dispożizzjoni tal-liġi li t-talba attriċi ma tinbeniex fuqha;

Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini sar bil-permessi meħtieġa jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obbligatorju bil-liġijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali l-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih ġid ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitu' favur ġid ta' ħaddieħor. F'każ bħal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-ġid tas-sit serventi jew il-ġid ta' terzi[57];

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li s-**sitt talba attriċi** hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**ħames talba attriċi** l-Qorti ssib li l-atturi naqsu għal kollox li jfissru d-danni li huma jgħidu li ġarrbu bit-teħid ta' biċċa mill-

[55] §§ 31 – 37 u 40 tar-Rapport f'paġġ. 131 – 3 tal-proċess
[56] F'paġġ, 175 – 8 tal-proċess
[57] App. Ċiv. **8.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Mizzi et vs Frank Corso et***

art tagħhom jew bil-ftuħ tat-twieqi. Jekk, min-naħa l-oħra, d-danni mitluba f'din it-talba jikkonsistu fil-ħlas ta' kumpens minħabba l-okkupazzjoni tal-art, allura dwar dan il-Qorti waslet għal-likwidazzjoni li jidhrilha xierqa meta kienet qiegħda tqis it-tielet talba attriċi. Mill-bqija, l-atturi ma ressqu l-ebda provi oħrajn dwar din il-ħames talba tagħhom;

Illi għall-finijiet tar-**raba' u s-seba' talbiet** attriċi, il-Qorti tqis li huma mistħoqqa jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak li ser ikun ordnat lilhom fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza;

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

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li meta l-imħarrkin bnew il-binja l-ġdida tagħhom fuq Triq Santa Marija, f'Ħaż-Żabbar, huma okkupaw biċċa mill-għalqa tal-atturi billi tellgħu l-ħajt diviżorju l-ġdid f'biċċa mill-ħxuna tiegħu fuq il-ġid tal-atturi;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li t-twieqi li l-imħarrkin għamlu fil-binja l-ġdida tagħhom jittawlu fuq l-għalqa tal-atturi u jiksru l-jedd tal-atturi li ma jsirx titwil ġo ħwejjiġhom;

Tilqa' limitatament it-tielet talba attriċi billi tordna li l-imħarrkin iħallsu lill-atturi s-somma ta' tliet mitt euro (€ 300) bħala kumpens għat-teħid jew okkupazzjoni tal-art tal-kejl ta' madwar punt erbgħa tlieta ta' metru kwadru ($0.43m^2$) mill-għalqa tal-atturi fit-titligħ tal-ħajt diviżorju, u billi tordna li, fi żmien erbgħin (40) jum millum, ineħħu u jaqilgħu l-*membrane* li bih ksew biċċa (l-wieqfa) mill-imsemmi ħajt u l-parti li biha għattew biċċa (l-mimduda) mill-wiċċ tal-għalqa tal-atturi u l-materjal kollu li qiegħdu taħt din il-parti, bi spejjeż għall-imħarrkin;

Tiċħad il-ħames talba attriċi billi l-atturi naqsu li jippruvaw li ġarrbu danni u fiex kienu jikkonsistu;

Tilqa' s-sitt talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex, fi żmien erbgħin (40) jum millum, jgħollu b'għaxar (10) filati u fl-istess ħxuna u bi spejjeż tagħhom il-ħajt diviżorju fil-parti tax-xaft li fuqu nfetħu t-twieqi li jittawlu għal fuq l-għalqa tal-atturi, b'mod li ma jkunx jista' jsir titwil aktar għal ġo ġid l-atturi;

Tilqa' r-raba' u s-seba' talbiet attriċi u tawtorizża lill-atturi biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak ordnat lilhom b'din is-sentenza fiż-żmien mogħti, jagħmluh huma bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-sorveljanza tal-perit arkitett Alan Saliba;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin safejn inkompatibbli mal-premess; u

Tordna li, bi tħaddim tad-dipożizzjonijiet tal-artikolu 223(3) tal-Kap 12, l-imħarrkin iħallsu disgħa minn kull għaxra ($^{9}/_{10}$) mill-**ispejjeż tal-kawża** u l-atturi jħallsu waħda minn kull għaxra ($^{1}/_{10}$) mill-istess.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

29 ta' Settembru, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Reġistratur

29 ta' Settembru, 2016