

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Novembru 2019

Numru 7

Citazzjoni numru 593/92 SM

Avukat John Buttigieg LL.D.

v.

Anthony Tabone

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Anthony Tabone mis-sentenza tal-25 ta' Marzu 2014 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċċhad it-talbiet tal-attur. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Rat ic-citazzjoni promotrici datata s-26 ta’ Mejju, 1992, li permezz taghha sintetikament ippremetta s-segwenti:

“1.1. Illi l-attur hu proprjetajru tal-*maisonette* numru 3, Plot 11, Qawra Road, il-Qawra, sovapposta dik bin-numru 4 liema *maisonette* hi *semi-detached*;

“1.2. Illi l-konvenut ghamel eskavazzjonijiet fil-*front garden* tal-*maisonette* tieghu biex jibni *garage* u parapett u lanqas biss zamm zewg piedi u nofs (2 1/2) mill-pedamenti tal-bini kif rikjest mil-ligi;

“1.3. Illi b’hekk il-konvenut qed jipperikola l-istruttura tal-*maisonette* tal-attur;

“1.4. Illi l-konvenut mhux qed jibni skont il-permessi mahruqa lill-*P.A.P.B.* u skont il-permessi tal-estetika mahruqa mid-Dipartiment tal-Ambjent;

“1.5. Illi *di piu`*, il-konvenut holoq “*eyesore*” li waqqa’ l-valur tal-proprjeta` tal-attur u ghalhekk, ikkagunalu dannu;

“1.6. Illi l-istess konvenut haffer fil-pedamenti tal-istess korp ta’ bini fin-naha ta’ wara tal-*garage* tal-attur, holoq spazju u annettieh mal-*garage* tieghu – liema art tappartjeni lill-attur;

“1.7. Illi ghalhekk aderixxa din il-Qorti biex il-konvenut ikollu l-opportunita` jghid ghaliex m’ghandux jigi kkundannat li fi zmien qasir u perentorju prefissat:

“1.7.1. Jirripristina u jerga’ jqiegħed il-pedamenti tal-korp tal-bini *de quo* fl-istat li kien qabel ma’ l-konvenut ghamel l-iskavazzjonijiet;

“1.7.2. Jikkonforma ruħu mal-permessi tal-*P.A.P.B.* u tal-estetika u permessi ohra mahruqa mid-Dipartiment tal-Ambjent;

“1.7.3. Jirrilaxxa favur l-attur l-ispazju li abusivament annetta mal-*garage* tieghu fil-pedamenti tal-istess bini;

“1.7.4. Illi fin-nuqqas, l-attur jigi awtorizzat li jagħmel ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-konvenut, u dan, taħt dawħ il-provvedimenti li din il-Qorti jogħgħobha timponi;

“1.7.5. Bl-ispejjez, inkluzi dawħ tal-mandat t’inibizzjoni numru 857 tal-1992, kontra l-konvenut;

“2.0. Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-28 t’Ottubru, 1992, li permezz tagħha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

“2.1. Illi t-talbiet huma infondati;

“2.2. Illi għallhekk dawn għandhom jigu respinti bl-ispejjez;

“2.3. Illi l-konvenut kien applika w ottjena l-permess tal-bini relattiv, u esegwixxa x-xoghlijiet involuti taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit tieghu, u li ghalhekk dawn saru skont il-ligi;

“2.4. Illi bl-ebda mod ma gew vjolati d-drittijiet ta' proprjeta` tal-attur;

“2.5. Illi wara li inghata d-digriet datat it-22 ta' Mejju, 1992, rigwardanti l-mandat t'inibizzjoni numru 857/92, kien intlahaq ftehim bejn il-periti tal-kontendenti;

“2.6. Illi x-xoghlijiet sussegwenti saru a bazi ta' dan l-istess ftehim indikat fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu inbena hajt tal-*concrete* wiesa' pied (1) mat-tul tal-*garage* kollu u ta' gholi ta' tlett (3) filati, u dan, biex jaghmel tajjeb ghall-pedamenti tal-bini li allegatament intrmissu;

“2.7. Salv eccezzjonijiet ohra;

“3. Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat it-13 ta' Novembru, 1992, li permezz tieghu innominat lill-perit tekniku hemm indikat, (ara fol 11);

“4. Rat id-digriet taghha wkoll diversament preseduta datat l-10 ta' Novembru, 1994, li permezz tieghu, wara rikors appozitu tal-attur datat is-6 ta' Mejju, 1994, innominat lill-perit legali hemm indikat biex jassisti lill-perit tekniku riferit fil-paragrafu precedenti, (ara fol 20);

“5.0. Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri datata s-17 ta' Novembru, 1995, li permezz taghha l-konvenut kompli jeccepixxi s-segwentijiet;

“5.1. Illi l-attur m'ghandux interess legali fir-rigward tat-tieni (2) talba tieghu stante li persuna m'ghandha l-ebda interess legali biex tfittex dwar il-preservazzjoni tal-estetika sakemm ma jkunux gew vjolati d-drittijiet taghha;

“5.2. Illi rigward it-tielet (3) talba tieghu, l-attur m'ghandu l-ebda titolu legali dwar l-ispazju in kwistjoni kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-*“first floor maisonette”* tieghu;

“5.3. Illi ghaldaqstant il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

“5.4. Bl-ispejjez kontra l-attur;

“6. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata l-20 ta' Novembru, 1996, li permezz tieghu, wara talba appozita fir-rigward, issostitwiet lill-perit legali precedentement nominat b'dak hemm riferit, (ara fol 45);

“7. Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-attur datata l-20 ta' Lulju, 2000, (ara fol 61);

“8. Tinnota bi pjacir il-verbal datat id-29 ta’ Jannar, 2009, li permezz tieghu il-Qorti giet informata li r-relazzjoni peritali kienet giet konkluza u kien ghad jonqos biss li r-rapport jigi intraxxat, (ara fol 151);

“9. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-28 ta’ Mejju, 2009, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm indikat, issostitwiet lill-perit tekniku bil-perit arkitett hemm indikat, (ara fol 158);

“10. Rat ir-relazzjoni peritali datata t-23 ta’ Novembru, 2009, (ara fol 160);

“11. Rat ir-relazzjoni tal-perit legali datata t-12 t’Ottubru, 2010, (ara fol 215), liema perit legali halef il-konenut tal-istess fl-udjenza tat-12 t’Ottubru, 2010, (ara fol 234);

“12. Rat in-nota tal-attur datata s-26 ta’ Novembru, 2010, li permezz taghha, wara li ddikjara li hass ruhu aggravat bil-perizji teknika u legali fuq riferiti, talab li jigu nominati periti perizzjuri, (ara fol 286);

“13. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tal-konvenut datat it-23 ta’ Marzu, 2011, li permezz tieghu talbet l-eskussjoni tal-periti gudizzjarji, (ara fol 290);

“14. Rat l-istess verbal indikat fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu, anke l-attur talab l-eskussjoni tal-istess periti gudizzjarji, (ara fol 290);

“15. Rat in-noti tal-perit tekniku involut datata l-20 ta’ Settembru, 2011, (ara fol 513), u l-20 ta’ Marzu, 2013, (ara fol 559), li permezz taghhom wiegeb ghad-domandi in eskussjoni;

“16. Rat id-digriet taghha datat it-2 ta’ Lulju, 2013, li permezz tieghu awtorizzat lill-kontendenti, fuq qbil tal-abbli rapprezentanti legali taghhom, biex it-trattazzjoni ssir bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 567);

“17. Rat in-nota tal-osservazzjonijiet attrici datata t-23 t’Awwissu, 2013, (ara fol 568), u dik tal-konvenut datata l-25 t’Ottubru, 2013, (ara fol 604);

“18. Ezaminat id-dokumenti kopjuji pprezentati in atti, anke inutilment ripetutament;

“19. Ezaminat ix-xhieda mismugha;

“20. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti;

“Ikkunsidrat:

“21.0. Illi tenut kont tas-suespost, il-procedura odjerna tista’ tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

“21.1. Illi fl-1992 il-konvenut ghamel xoghlijiet ta’ skavar kemm:

“21.1.1. Taht il-*maisonette* tieghu;

“21.1.2. Kemm fuq wara tal-garaxx tieghu u tal-attur;

“21.1.3. Kemm fil-*front garden* li jigi ma' Qawra Road, il-Qawra, (ara paragrafu 18 tar-relazzjoni tal-perit tekniku, kif ukoll fol 513);

“21.2. Illi fil-garaxx fuq indikat il-konvenut ma zammx id-distanza regolamentari ta' zewg piedi u nofs, (2 1/2), 'il boghod mill-pedamenti, ekwivalenti ghall-sitta u sebghin centimetri, (76cm), (ara paragrafu 21 tar-relazzjoni tal-perit tekniku u fol 513);

“21.3. Illi ghal dak li jirrigwarda l-hitan interni l-konvenut:

“21.3.1. M'hux biss ma zammx id-distanzi regolamenti fuq riferita;

“21.3.2. Izda jirrizulta li nehha l-pedamenti, haffer tahthom u minflokhom dahhal travi tal-hadid taht is-saqaf tal-estensjoni tal-garaxx li ghamel biex isostnu l-piz li qabel kienu jsostnu il-pedamenti li nehha, (ara fol 513 u 514);

“21.4. Illi jirrizulta pacifiku li l-iskavazzjonijiet fuq in-naha ta' wara tal-garaxx m'humiex koperti bil-permessi dovuti mill-awtorita` kompetenti, (ara paragrafu 27 tar-relazzjoni tal-perit tekniku u fol 514);

“21.5. Illi dwar il-perikolozita` o meno tax-xoghlijiet strutturali kondotti mill-konvenut, il-perit tekniku involut jistqarr li peress li ma kienx “edott dwar id-dettalji tal-pedamenti originali ... m'hux f'posizzjoni jirrelata jekk ... (dawn) idghajfux il-pedamenti originali”, (ara fol 514);

“Ikkunsidrat:

“22.0. Illi *di piu`* jirrizulta wkoll is-segweni, (ara fol 559);

“22.1. Illi l-permess tal-P.A.P.B. li fuqu jistrieħ il-konvenut jissanzjona biss il-kamra mibnija fil-*front garden*;

“22.2. Illi l-permess indikat fil-paragrafu precedenti ma jissanzjonax il-kumpliment tax-xoghlijiet li saru mill-konvenut;

“22.3. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li l-konvenut ezegwixxa xogholijiet li ma kienux koperti minn permessi appoziti minn awtorita` kompetenti;

“22.4. Illi l-iskavar tal-blat m'hux sancit mid-debiti permessi m'hux biss hu preokkupanti, izda hu wkoll inaccettabli f'socjeta` ibbazata fuq is-sovranita` tad-dritt fejn f'socjeta` civili m'ghandux jigi tollerat li wiehed jieħu l-ligi b'idejh u jagixxi b'disprezz assolut ghal-ligijiet u ghad-drittijiet legittimi ta' terzi;

“Ikkunsidrat:

“23. Illi ghalhekk hu assodat li ghalkemm il-konvenut ezegwixxa x-xogholijiet tieghu fil-fond *de quo* dan ghamlu wara li ottjena permess mill-P.A.P.B. li dak iz-zmien kienet l-awtorita` kompetenti, jirrizulta pero` li mar ferm oltre l-limiti tal-istess permess lilu koncess;

“24. Illi ghandu wkoll jigi sottolineat li ghalkemm l-istess xoghol strutturali intrapriz mill-konvenut sar taht is-sorveljanza ta' perit arkitett, dan ma jissanzjonax, jew jirrendi legali, ix-xoghol kollu li sar minghajr il-permess dovut;

“25. Illi minflok, jirrendi l-agir tal-istess perit arkitett wiehed ekwivoku li jesponieh ghal sanzjonijiet severissimi fir-rigward;

“26. Illi *di piu`*, jirrizulta wkoll li bl-agir goff tieghu l-konvenut invada illegittimament il-proprjeta` tal-attur u uzurpha;

“Ikkunsidrat:

“27. Illi in effetti bl-intervent strutturali tieghu, il-konvenut, bi zdenn assolut ghall-inkolumita` tal-attur, qala' l-pedamenti pre- ezistenti biex b'hekk ikun jista' jestendi l-garaxx tieghu bil-kumdita` - ovvjament, a skapitu u minghajr il-kunsens, la tal-awtorita` kompetenti, u lanqas tal-attur involut;

“28. Illi stante li jirrizulta assodat ukoll li l-istess konvenut ma zammx id-distanzi regolamentari fuq gia` riferiti, juri kemm l-istess konvenut hu nonkuranti tad-drittijiet ta' haddiehor, haga li din il-Qorti ma tistax hlief li ticcensura;

“29. Illi ghandu jkun pacifiku li l-qlugh tal-pedamenti in dizamina li fuqhom kienet tistrieħ il-binja *de quo*, m'hux biss jilledi d-drittijiet tal-attur li huma in komun ma dawk tal-konvenut, izda fih innifsu jipperikola l-istess sikurezza tal-bini in dizamina;

“30. Illi *ai termini* tal-artiklu 491 (b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigi ribadit is-segweni:

“Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta -

“(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom”;

“Ikkunsidrat:

“31. Illi li jirrizulta mill-analizi tax-xhieda prodotta hu li l-konvenut qabad u iddistrugga l-pedamenti komuni, hammel u invada area appartenenti esklussivament lill-attur, u uzurpha ghall-finijiet esklussivi tieghu in disprez totali tad-drittijiet tal-attur, billi konsegwenza tal-istess l-attur ma setax juza aktar l-area in komun li kellu qabel – u dan apparti l-periklu li seta' inholoq bl-abolizzjoni tal-pedamenti u bis-sostituzzjoni tal-istess b'medda konkosa u bi travi tal-hadid li skont il-perit tekniku involut, ma tirrizultax li tkopri l-area kollha precedentement koperta mill-pedamenti li kien hemm qabel (ara fol 560);

“Ikkunsidrat:

“32.0. Illi rigward l-iskavazzjoni fil-*front garden* tal-konvenut li sehhet fl-1992 ghandu sintentikament jinghad is-segweni:

“32.1. Illi f’din l-iskavazzjoni l-konvenut wkoll ma zammx mad-distanzi regolamentari sanciti mil-ligi ta’ zewg piedi u nofs (2 1/2) mill-pedamenti;

“32.2. Illi nonostante l-inibizzjoni kurjali indirizzata fil-konfront tal-konvenut bil-hrug tal-mandat t’inibizzjoni fuq gia` riferit, dan ta’ l-ahhar xorta ghazel li jinjora lill-istituzzjoni gudizzjarja u baqa’ ghaddej bil-progett tieghu, daqslikieku l-istess mandat kien inezistenti;

“32.3. Illi ghalkemm ittiehdet procedura legali fil-konfront tal-konvenut ghall-izdenn lampanti tieghu fil-konfront tal-istess istituzzjoni, ir-rimedju postulat irrizulta ineffettiv u irrizorju, (ara fol 594 u fol 601);

“Ikkunsidrat:

“33. Illi jirrizulta li nonostante din is-saga kollha ta’ illegalita`, ta’ disprezz lejn id-drittijiet legittimi ta’ terzi u ta’ disprezz lejn l-istituzzjoni gudizzjarja, il-konvenut jirrizulta li ottjena s-sanzjonar tal-garaxx fil-*front garden* b’permess mahrug retroattivament mill-awtorita` kompetenti, (ara fol 573), li permezz tieghu issanzjonaw dan kollu;

“34. Illi nonostante l-imsemmi sanzjonament ghandu jkun pacifiku li kull permess ghall-bini li jinhareg mill-Awtorita` lokali tal-bini, dejjem jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta’ terzi;

“35. Illi f’dan ir-rigward jirrizulta assodat li bl-agir tieghu l-konvenut mexa bi zdenn totali tad-drittijiet ta’ l-attur, invada l-proprjeta` tal-istess attur minghajr il-kunsens tieghu, u addirittura, bhala konsegwenza tal-istess, qieghed kostantement jipperikola l-inkolumita` tal-proprjeta` tal-istess attur;

“Ikkunsidrat:

“36. Illi in vista tas-suespost din il-Qorti tiddikjara li taqbel u tikkondividi il-konkluzjonijiet tal-perit legali fuq gia` riferit, (ara fol 227 u 228);

“DECIDE

“37. Illi in vista tas-suespost din il-Qorti ghalhekk, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet originali kollha tal-konvenut flimkien ma dawk ulterjuri minnu inoltrati ghalkemm ma jirrizultax li kien debitament awtorizzat, takkolji t-talbiet kollha attrici u konsegwentement;

“37.1. Tordna lill-konvenut Anthony Tabone jerga’ jqieghed il-pedamenti tal-korp tal-bini *de quo* fl-istat li kien qabel ma’ l-istess konvenut Tabone ghamel l-iskavazzjonijiet, u dan fi zmien sitt (6) xhur mil-lum;

“37.2. Tordna li l-istess konvenut fuq indikat jirrilaxxa favur l-attur l-ispazju li abusivament annetta mal-garaxx tieghu fil-pedament tal-istess bini, u dan, entro il-perjodu indikat fil-paragrafu precedenti;

“37.3. Illi fin-nuqqas l-attur hu awtorizzat li jaghmel ix-xoghlijiet necessarji hu stess, u dan, a spejjez tal-konvenut u taht is-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat jekk ikun il-kaz, wara talba appozita mill-istess attur;

“37.4. Bl-ispejjez kollha ta' din il-procedura, inkluzi dawk tal-mandat t'inibizzjoni in dizamina, kontra l-konvenut Anthony Tabone;

“38. Illi finalment, ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-talba tal-attur rigwardanti l-konformita` o meno tal-agir tal-konvenut mal-permess tal-P.A.P.B. stante li l-operat hawn censurat gie eventwalment sanzjonat wara aktar min tlettax (13)-il sena, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-istess talba, ghalkemm tiehu l-opportunita` tigbed l-attenzjoni ta' min hu dovut, li dan is-sanzjonar hekk tardiv ghandu jigi riezaminat u investigat “*ex novo*” biex tigi assicurata dik il-limpidezza u trasparenza fl-operat involut tant necessarja ghas-serenita` fl-amministrazzjoni tal-“*cosa pubblica*”.

Rikors tal-appell tal-konvenut (14.04.2014):

3. Il-konvenut ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

(i) L-ewwel Qorti ddecidiet li huwa ma żammx id-distanza regolamentari mill-pedamenti meta, effettivament, ma hemm l-ebda rekwizit fil-liġi li jitlob illi tinżamm xi distanza regolamentari mill-“pedamenti”.

(ii) L-ewwel Qorti ddikjarat li messu kien hemm permess ikopri x-xoghlijiet illi saru fil-*basement* tiegħu meta ma kien hemm l-ebda talba f'dan is-sens mill-attur appellat, u kwindi f'dan ir-rigward is-sentenza hija *ultra petita*.

(iii) L-ewwel Qorti aġixxiet ukoll *ultra petita* meta assumiet li l-proprjeta` li fiha huwa skava hija proprjeta` tal-attur appellat, u dan fir-rigward tat-talbiet kollha tal-attur, u mhux biss fir-rigward tat-talba rigwardanti t-tneħħija tar-radam mill-basement.

(iv) L-ewwel Qorti assumiet (u kkonkludiet) li l-propjeta` li fiha huwa skava hija proprjeta` tal-attur mingħajr ma ssindikata jekk tabilhaqq kienx il-każ.

(v) L-ewwel Qorti ddeċidiet li l-iskavar sar bi preġudizzju għall-inkolumita` tal-attur appellat, meta fil-fatt la nġiebet prova dwar dan u lanqas il-perit tekniku stess ma wasal għal tali konkluzjoni.

(vi) L-ewwel Qorti ma qisix l-eċċezzjonijiet tiegħu (bażikament (a) li kellu l-permessi tal-awtoritajiet tal-ippjanar u li x-xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tal-perit, (b) li kien intlaħaq ftehim bejn il-periti tal-partijiet, u (c) li fir-rigward tat-tielet talba l-attur ma kellux interess ġuridiku).

(vii) L-ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' l-ewwel talba kif postulata għaliex mhux fiżikament possibli li jiġu esegwiti xogħlijiet ta' reintegrazzjoni ta' blat skavat.

Risposta tal-appell tal-attur appellat (24.04.2014):

4. L-attur appellat wieġeb biex jgħid għaliex l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata. B'referenza għas-seba' aggravji

tal-konvenut appellat, huwa risponda hekk:

Dwar l-ewwel aggravju:

Huwa minnu li l-Artikolu 439 jipprovdi li hadd ma jista' jhaffer anqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju u mhux mill-pedamenti; iżda l-perit tekniku effettivament ikkonstata li ma nżammitx din id-distanza legali mill-ħitan interni u esterni.

Dwar it-tieni aggravju:

Għalkemm ma kienx hemm talba biex il-qorti tiddikjara li ma kienx hemm permess fir-rigward tal-basement, l-attur appellat ifakkar li l-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu kien iddikjara li kien ottjena l-permess tal-bini relattiv u li dan kien ser jippruvah waqt it-trattazzjoni tal-kawża, iżda fil-fatt il-permess li ppreżenta kien jirrigwarda l-garage li bena fil-*front garden*.

Dwar it-tielet u r-raba' aggravju:

Fir-rigward tal-fatt li l-ewwel Qorti "assumiet" li l-proprjeta` li fiha skava hija tal-tiegħu (tal-attur) jissottometti li l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni is-sottommissjoni tiegħu li s-sottoswol huwa proprjeta` komuni. Huwa jenfasizza li l-konvenut xtara maisonette li kellha pedamenti u sottoswol komuni mal-maisonette ta' fuqha. In oltre jgħid li ċ-ċnus u s-subċnus li fuqhom inbnew il-

maisonettes ġew mifdija min-naħa tiegħu permezz ta' żewġ kuntratti, u min-naħa tal-konvenut permezz ta' tliet ċedoli.

Dwar il-ħames aggravju:

Jargumenta li meta jsir skavar minn f'distanza ta' inqas minn 2 piedi u nofs mill-ħajt diviżorju, il-bilanċ ta' probabilita` hu li tali abbuż joħloq periklu u għalhekk kellha raġun l-ewwel Qorti tiddeċiedi f'dan is-sens.

Dwar is-sitt aggravju:

Ifakkar li minkejja dak li eċċepixxa l-konvenut, huwa qatt ma ressaq lill-perit tiegħu bħala xhud biex jikkonferma li x-xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tiegħu jew biex jgħid li intlaħaq xi ftehim mal-perit tiegħu (tal-attur)

Dwar is-seba' aggravju:

Jargumenta li llum bit-teknoloġija moderna hawn il-mezzi biex il-pedamenti u s-sottoswol jerġgħu jġu ripristinati fil-kundizzjoni li kienu qabel ma sar l-iskavar.

II-Proprietajiet tal-Kontendenti:

5. Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Diċembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani, l-attur xtara maisonette bin-numru 3 u garaxx bl-ittra "D" fil-

Qawra. Il-proprjeta` in vendita ġiet deskritta hekk:

“...first floor maisonette known as maisonette number three (3) and an unnumbered garage known as Garage “D” both forming part of a block of buildings consisting of four maisonettes and four garages in a new unnamed road in Salina Bay , Qawra, limits of Saint Paul’s Bay, the said block of buildings is unnumbered and is boundedand built on a plot of land known as plot number eleven (11) of the lands “Ta’ Xtut”, said maisonette are subject to the annual and perpetual sub-ground rent of thirty Maltese pounds (£m30), said maisonette having the right of access by car and on foot over the garden surroundin the underlying maisonette while the owner or tenant of the underlying maisonette has the right to fix a television aerial and a water tank on the roof of the maisonette hereon conveyed and also the right of access at reasonable times to said roof for the repair and maintenance purposes of the said water tant and aerial”.

6. Permezz ta’ kuntratt datat 1 ta’ Novembru 1983, fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, il-konvenut xtara maisonette bin-numru 4 u garage bl-ittra “C”, fil-Qawra.

Il-proprjeta` in vendita ġiet deskritta hekk:

“...maisonette number four and the garage known as garage C, unnumbered, both forming part of a block of buildings consisting of four maisonettes, two at first floor level and two at ground floor level and four garages underlying the latter two maisonettes, the whole block being unnumbered and in a new unnamed road in Salina Bay, Qawra, limits of Saint Paul’s Bay, and constructed on plot number eleven (11) of the the lands known as “tax-Xtut”, bounded....as subject to fourteen Malta pounds eighty eight cents, seven mils annual and perpetual groundrent, otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances. Included in this sale is the garden surrounding the property hereby transferred subject to the right of access by car and on foot in favour of the underlying maisonette, whilst the present purchaser has the right to fix a television aerial and a water tank on the roof of the overlying maisonette”.

7. Għalhekk l-attur huwa proprjetarju tal-maisonette (3) sovrastanti l-maisonette (4) proprjeta` tal-konvenut, u t-tnejn li huma għandhom garaxx kull wieġed, liema garaxxijiet fil-fatt jinsabu taħt il-maisonette tal-konvenut (il-garaxxijiet fil-fatt jokkupaw parti mis-sottoswol).

Fatti li taw lok għal vertenza odjerna:

8. Jiġi spjegat fl-ewwel lok li x-xogħlijiet ta' skavar li għamel il-konvenut (mertu tal-kawża odjerna) saru f'żewġ stadji differenti (fl-1988 u fl-1992) u huma indipendenti minn xulxin.

Ix-xogħlijiet ta' skavar li saru fl-1988

9. Fl-1988 il-konvenut għamel xogħlijiet ta' skavar (konsistenti fit-tneħħija ta' radam u xi qtugħ ta' blat) taħt il-maisonette tiegħu, cioè` fil-parti li tiġi wara l-garaxxijiet tiegħu tal-attur fil-livell tas-*semi-basement*. L-iskop kien biex il-konvenut jestendi l-garaxx tiegħu (garage "C") fil-livell tas-*semi-basement*.

10. Dawn ix-xogħlijiet ġew deskritti hekk mill-attur fil-premessi taċ-ċitazzjoni:

"u peress li l-konvenut ħaffer fil-pedamenti tal-istess korp ta' bini fin-naħa ta' wara tal-garage tal-attur, ħoloq spazju u annettih mal-garage tiegħu, liema art tappartjeni lill-attur".

11. Jidher li t-talbiet relattivi għal dawn ix-xogħlijiet huma l-ewwel, it-tielet, u r-raba' talba:

"(i) Jippristina u jerġa' jqiegħed il-pedamenti tal-korp ta' bini fuq imsemmi fl-istat li kienu qabel ma għamel l-eskavazzjonijiet;

"...

"(iii) Jirrilaxxa a favur tal-attur l-ispace illi huwa abbużivament annetta

mal-garage tiegħu fil-pedamenti tal-istess bini;

“(iv) Fin-nuqqas...jigi awtorizzat illi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenut”.

Ix-xogħlijiet ta' skavar li saru fl-1992:

12. Fl-1992 il-konvenut għamel xogħlijiet ta' skavar fil-*front garden* tal-maisonette tiegħu sabiex hemmhekk jibni garaxx (ieħor) u imbagħad juża s-saqaf tal-garaxx bħala parapett.

13. Dawn ix-xogħlijiet ġew deskritti hekk mill-attur fil-premessi taċ-ċitazzjoni:

*“U peress li l-konvenut għamel eskavazzjonijiet fil-*front garden* tal-maisonette tiegħu sabiex jibni garage u parapett u lanqas biss ma żamm żewġ piedi u nofs mill-pedamenti tal-bini kif rikjest mil-liġi u b'hekk qed jipperikola l-istruttura tal-maisonette tal-attur;*

“U peress li l-konvenut mhux qiegħed jibni skont il-permess maħruġa lilu mill-PAPB u l-permessi relattivi ta' estetika maħruġa mid-Dipartiment tal-Ambjent u ħoloq “eyesore” li waqqa' l-valur tal-proprjeta` tal-attur u b'hekk ikkaġunalu danni”.

14. Jidher li t-talbiet relattivi għal dawn ix-xogħlijiet huma lt-tieni u r-raba' talba:

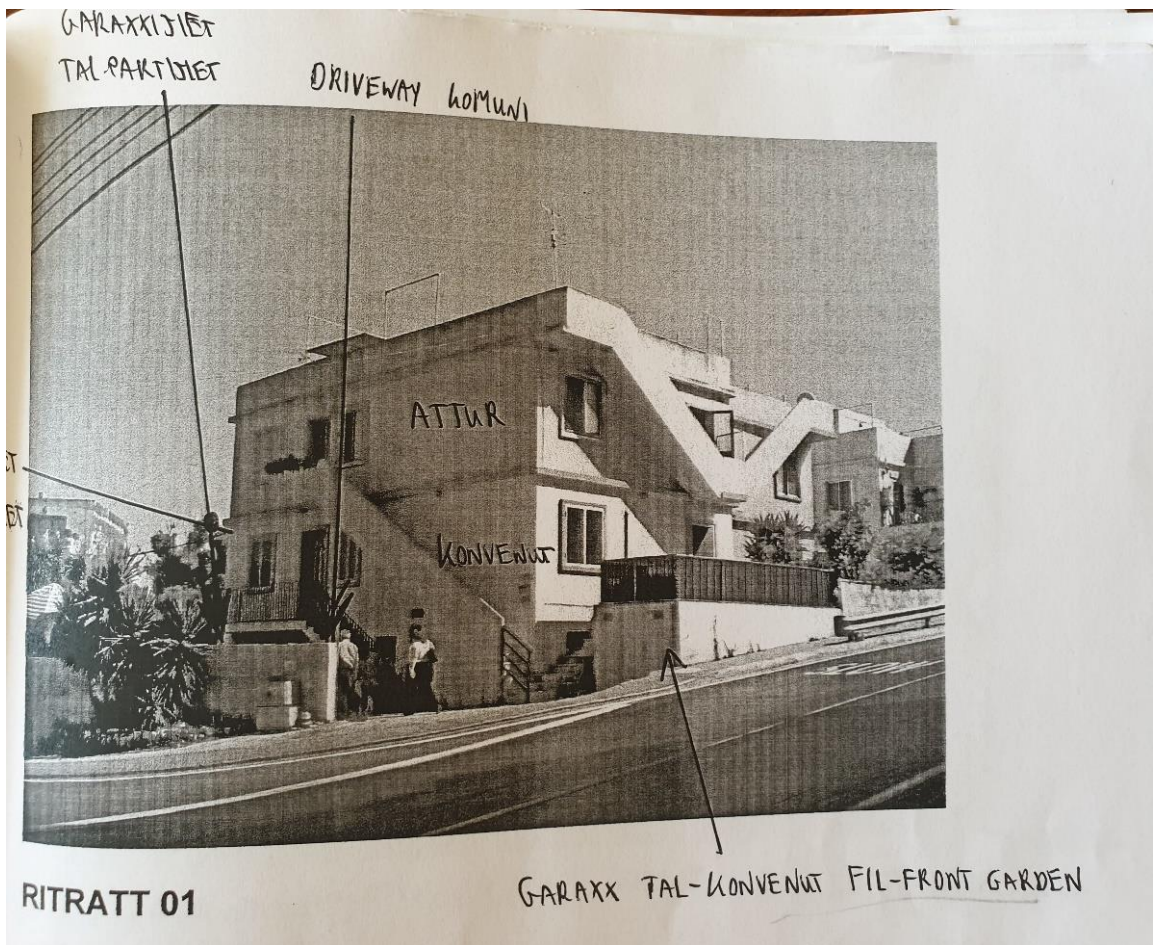
“(ii) jikkonforma ruħu mal-permessi tal-PAPB u tal-estetika u permessi oħra maħruġa mid-Dipartiment tal-Ambjent;

“... ”

“(iv) Fin-nuqqas...jigi awtorizzat illi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenut”.

Ritratti

15. Biex wieħed jifhem aħjar l-ambjenti tal-proprjetajiet tal-kontendenti u x-xogħlijiet mertu tal-kawża din il-qorti qed tinkludi uħud mir-ritratti mir-rapport tal-perit tekniku l-AIC Alan Saliba.



RITRATT 06



RITRATT 07

GARAXX
KONVENUT

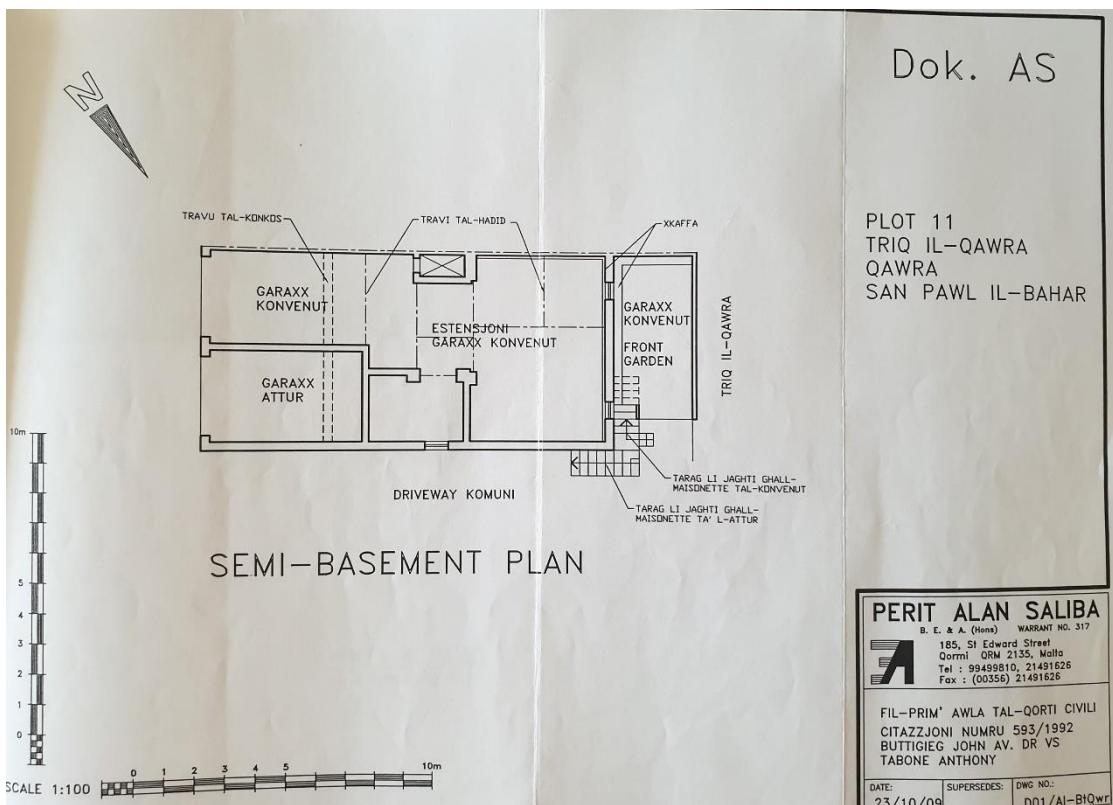
GARAXX
ATTUR

PERIT ALAN SALIBA
185, St Edward Street, Qormi QRM0
Tel/Fax: 21491628 Mob: 99499810

07/07/09

Dok. AS

PLOT 11
TRIQ IL-QAWRA
QAWRA
SAN PAWL IL-BAHAR



PERIT ALAN SALIBA

B. E. & A. (Insa) WARRANT NO. 317
185, St Edward Street
Qormi QRM 2135, Malta
Tel : 99499810, 21491626
Fax : (00358) 21491628

FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI
CITAZZJONI NUMRU 593/1992
BUTTIGIEG JOHN AV. DR VS
TABONE ANTHONY

DATE: 23/10/09 SUPERSEDES: DWG NO.: D01/AL-BIQWR

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-appell tal-konvenut:

Dwar l-ewwel aggravju – id-distanza mill-“pedamenti”

16. Fiċ-ċittazzjoni l-attur ippremetta li l-konvenut għamel xogħlijiet ta' skavar fil-*front garden* tiegħu (tal-konvenut) biex jibni garaxx u parapett f'distanza ta' inqas minn 76cm *“mill-pedamenti tal-bini kif rikjest mil-liġi, u b'hekk qed jipperikola l-istruttura tal-maisonette tal-attur”*.

17. Il-perit tekniku l-AIC Alan Saliba ikkonferma li l-konvenut fil-fatt ma żammx id-distanza ta' 76cm mill-pedamenti tal-ħitan esterni (hawnhekk qed jirreferi għall-iskavar rigwardanti l-garaxx fil-*front garden*). Żied jgħid li lanqas ma żamm id-distanza ta' 76cm mill-pedamenti tal-ħitan interni (hawnhekk qed jirreferi għall-iskavar rigwardanti l-estenzjoni tal-garaxx tiegħu (garage “D”) fil-livell tas-*semi-basement*). Huwa fil-fatt qal hekk fir-rigward taż-żewġ kategorji ta' xogħlijiet:

“Fix-xogħlijiet ta' skavar li saru mill-konvenut mal-pedamenti tal-ħitan esterni, jirriżulta li l-konvenut ma żammx id-distanza ta' sitta u sebgħin centimetri (76cm) jew żewġ piedi u nofs (2'6”).”

“Fix-xogħlijiet ta' skavar li saru mill-konvenut mal-pedamenti tal-ħitan interni, il-konvenut mhux biss ma żammx id-distanza ta' sitta u sebgħin centimetri (76cm) jew żewġ piedi u nofs (2'6”) mill-pedamenti, iżda neħħa l-istess pedamenti, ħaffer taħthom, u minflok dawn il-pedamenti daħħal travi tal-ħadid taħt is-saqaf tal-estenzjoni tal-garaxx tiegħu li jsostnu l-piż li kienu jieħdu dawn il-pedamenti”.

18. Il-konvenut appellant jgħid li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li huwa ma żammx id-distanza regolamentari ta' żewġ piedi u nofs 'il bogħod

mill-“pedamenti”, għaliex ma hemm l-ebda rekwiżit u obbligu fil-liġi f’dan is-sens. Huwa jfakkar li l-**Artikolu 439** tal-Kodiċi Ċivili jtkellem dwar id-distanza li għandha titħalla mill-“ħajt diviżorju”.

“Hadd ma jista’ jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f’boghħod ta’ anqas minn sitta u sebgħin centimetru mill-ħajt diviżorju”.

19. Qabel xejn jiġi ppreċiżat li għalkemm il-perit tekniku ikkonkluda li l-konvenut ma żammx id-distanzi mill-pedamenti tal-ħitan esterni (cioe` fejn skava biex bena l-garaxx fil-*front garden*) u mill-pedamenti tal-ħitan interni (cioe` fejn skava taħt il-korp tal-bini biex jestendi l-garaxx li għandu fuq wara), jidher li l-ilment tal-attur dwar id-distanza regolamentari kien limitat għal dawk ix-xogħlijiet relattivi għall-bini tal-garaxx fil-*front garden* biss; fil-fatt fir-rigward tax-xogħlijiet relattivi għall-estenzjoni tal-garaxx tiegħu fil-livell tas-*semi-basement* lanqas biss hu l-każ li wieħed jtkellem fuq distanza “mill-pedamenti” għaliex li għamel il-konvenut huwa li neħħa l-pedamenti (u ħaffer taħthom u minflokhom daħħal travi). L-ewwel Qorti ma jidherx li għamlet tali distinzjoni iżda sempliċiment irreplikat dak li qal il-perit tekniku.

20. Ippreċiżat dan kollu, din il-qorti ser tikkunsidra dan l-aggravju tal-konvenut fir-rigward tal-iskavar relattiv għall-bini tal-garaxx fil-*front garden*. Huwa minnu li l-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili jtkellem fuq distanza mill-“ħajt diviżorju” cioe` il-ħajt li jifred il-proprjeta` minn proprjeta` oħra. Il-liġi permezz ta’ dan l-artikolu tipprojbixxi lil dak li jkun milli jħaffer fil-proprjeta` tiegħu viċin ma’

fejn din tikkonfina mal-ħajt diviżorju, iżda tipprovdi li għandu jhalli mill-inqas 76cm mill-ħajt diviżorju. Ovvjament l-iskop ta' dan hu biex jiġi evitat li ssir ħsara fl-istruttura tal-proprjeta` tal-ġar li tinsab fuq in-naħa l-oħra tal-ħajt diviżorju. Issa fil-każ in kwistjoni, jirriżulta li *l-front garden* tal-konvenut jikkonfina eżatt mal-pedamenti tal-ħitan esterni tal-maisonettes tiegħu u tal-attur (fejn dawn iħarsu fuq it-triq), u għalhekk it-tħaffir li għamel il-konvenut fil-front vis-à-vis il-pedamenti tal-ħitan esterni (cioe` fejn huma mibnija l-ħitan tal-maisonettes li jagħtu fuq it-triq) huwa daqs li kieku għamlu vis-à-vis ħajt diviżorju ai termini tal-Artikolu 439 fuq imsemmi. Isegwi għalhekk illi ladarba (kif ikkonstata l-perit tekniku) il-konvenut ma żammx id-distanza ta' 76cm mill-pedamenti tal-ħitan esterni, dan għamlu in vjolazzjoni tal-Artikolu 439.

21. Għalhekk dan l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant, fil-fehma ta' din il-qorti huwa biss logħob bil-kliem u totalment infondata.

Dwar it-tieni aggravju - l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti dwar in-nuqqas ta' permessi fir-rigward tal-iskavar fis-semi-basement

22. Il-konvenut appellant jirreferi għal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti irriteniet hekk:

“Illi jirriżulta paċifiku li l-iskavazzjoni fuq in-naħa ta' wara tal-garaxx m'humieħ koperti bil-permessi dovuti mill-awtorita` kompetenti...”

u jilmenta li l-ewwel Qorti ma kellhiex tippronunzja ruħha dwar jekk ix-xogħlijet

ta' skavar fis-*semi-basement* (relattivi għall-estenzjoni tal-garaxx tiegħu) kinux koperti b'permess għaliex l-attur fiċ-ċitazzjoni qatt ma ressaq lanjanza f'dan is-sens. Jilmenta li tali pronunzjament tal-ewwel Qorti kien għalhekk *ultra vires*.

23. Huwa minnu li l-attur fil-premessi taċ-ċitazzjoni qatt ma allega li x-xogħlijiet ta' skavar fil-pedamenti li jiġu wara l-garaxxijiet saru mingħajr permessi, u wisq anqas ma talab dikjarazzjoni f'dan is-sens. L-ilment tiegħu dwar in-nuqqas ta' permessi kien limitat għax-xogħlijiet ta' skavar relattivi għall-garaxx li bena fil-*front garden* (fil-fatt hemm premissa u talba f'dan is-sens):

(premissa)

"U peress li l-konvenut mhux qiegħed jibni skont il-permessi maħruġa lilu mill-PAPB u l-permessi relattivi ta' estetika maħruġa mid-Dipartiment tal-Ambjent u ħoloq "eyesore" li waqqa' l-valur tal-proprjeta` tal-attur u bhekk ikkaġunalu danni."

(talba)

"(ii)jikkonforma ruħu mal-permessi tal-PAPB u tal-estetika u permessi oħra maħruġa mid-Dipartiment tal-Ambjent".

24. Fil-fatt jirriżulta mill-provi li l-unika permess li kien hemm kien fir-rigward tax-xogħlijiet fil-*front garden*, fatt li jkompli jikkonferma li l-premissa u t-talba fuq ċitati jirreferu għall-tali xogħlijiet (fil-fatt anke r-referenza għall-"eyesore" hija evidenza li r-riferenza hija għax-xogħlijiet rigwardanti l-garaxx fil-*front garden*). Jiġi spjegat li l-konvenut kien applika għal permess biex jgħolli l-parapett li kellu (b'mod li jiġi fuq is-saqaf tal-garaxx) u biex tieqa li kellu fil-faċċata jagħmilha bieb li tagħti għal fuq tali parapett kif mgħolli. Edwin Micallef, (rappreżentant tal-P.A.P.B.) fil-fatt xehed li l-applikazzjoni relattiva kienet "*to open door in existing window opening onto front garden, to raise part of front garden by two and a*

half filati above troad level by infill as per attached plans". Huwa ikkonferma li l-permess ħareġ skont it-termini tal-applikazzjoni u ma kienx jinkludi l-bini ta' garaxx taħt il-parapett li kellu jiġi mgħolli. (Jirriżulta li fil-mori tal-kawża l-garaxx ġie sanzjonat).

25. Issa l-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu kien qal hekk:

"1. Illi t-talbiet kollha attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kontra tiegħu u dana peress illi, kif jiġi ppruvat aħjar filwaqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-eċċipjent kien debitament applika għal u ottjena l-permess tal-bini relattiv, u kien esegwixxa x-xogħlijiet kollha strutturali taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit tiegħu Joseph Gerada Azzopardi – liema xogħlijiet kienu saru kollha skont ma titlob is-sengħa u l-arti, kif ukoll skont il-liġi, u bl-ebda mod ma ġew vjolati d-drittijiet ta' proprjeta` tal-attur kif allegat".

26. Il-konvenut ma speċifikax f'din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu jekk il-permessi li jirreferi għalihom jirrigwardawx biss ix-xogħlijiet fil-*front garden* u għalhekk din l-eċċezzjoni tista' tinftiehem li kien qed jirreferi għax-xogħlijiet kollha, inkluż ix-xogħlijiet fis-*semi-basement*. Din il-qorti għalhekk ma tara li hemm xejn *ultra vires* fil-kumment tal-ewwel Qorti, cioe` meta osservat li l-iskavar fis-*semi-basement* ma kienx kopert bil-permessi relattivi.

27. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju tal-konvenut appellant huwa fil-fehma ta' din il-qorti superfluwu.

It-tielet aggravju – l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda eżercizzju li wassalha biex tikkonkludi li l-konvenut uzurpa l-art tal-attur fil-livell tal-sottoswol

28. L-ewwel Qorti irriteriet illi:

“...jirriżulta wkoll li bl-aġir goff tiegħu il-konvenut invada illegittimament il-proprjeta` tal-attur u uzurpaha”.

Il-konvenut iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni mingħajr ma biss tat ir-raġunijiet għaliex kienet qegħda tikkonkludi hekk.

29. Din il-qorti fil-fatt issib li għandu raġun il-konvenut jilmenta f'dan ir-rigward. L-ewwel Qorti mingħajr ebda tip ta' motivazzjoni, qabdet u kkonkludiet li l-konvenut invada l-proprjeta` tal-attur, u fil-parti deċiżiva tas-sentenza fil-fatt laqgħet it-tielet talba u ordnat lill-konvenut:

“...jirrilaxxa favur l-attur l-ispazju li abbużivament annetta mal-garaxx tiegħu fil-pedament tal-istess bini, u dan entro l-perjodu indikat fil-paragrafu preċedenti”.

30. Fil-fatt l-ewwel Qorti lanqas tirreferi għar-relazzjoni tal-perit legali Dr Francesco Depasquale (illum Maġistrat), fejn ikkonkluda li dik il-parti tas-sottoswol li jiġi wara l-garaxxijiet tal-kontendenti hija proprjeta` tal-konvenut, biex għallinqas tgħid għaliex ma taqbilx mal-konklużjoni tiegħu.

31. Għaldaqstant it-tielet aggravju tal-konvenut appellant huwa fil-fehma ta' din il-qorti fondat.

Ir-raba aggravju – il-kwistjoni dwar il-proprjeta` tas-sottoswol

32. Il-konvenut appellant jikkontesta l-konkluzjoni (kif ingħad, xejn motivata) tal-ewwel Qorti li l-ispazju fis-sottoswol li huwa annetta mal-garaxx tiegħu huwa proprjeta` tal-attur. L-attur appellat da parti tiegħu isostni li s-sottoswol u l-pedamenti tal-blokka huma komuni u jfakkar li kemm hu u kif ukoll il-konvenut fdew iċ-ċnus. Din il-qorti tosserva li anke fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu l-attur kien argumenta li l-pedamenti u s-sottoswol huma komuni. Fil-fatt kien iċċita mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija minnha fis-17 ta' Marzu 2004 fil-kawża fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella et vs Michael Muscat, fejn gie insenjat hekk:

“Fuq dan l-aspett dina l-Qorti tinklina aktar lejn il-veduta ta' l-ewwel perit tekniku u tasal biex issostni l-opinjoni prevalenti illi l-pedamenti jservu ta' sostenn u ta' utilita` ghal fondi kollha, ta' fuq u ta' taht, u ghalhekk ghandhom jitqiesu komuni;

“Din il-fehma hi msahha anke minn dak li jinghad bhala gwida fl-Artikolu 5(a) ta' l-Att XXIX ta' l-1997 – “Att dwar il-Condominia” (Kap. 398) – anke jekk dan l-Att ma jghoddx ghal kaz de quo¹. Inter alia dan id-dispost jinkludi bhala ‘partijiet komuni’, “l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, ... u b'mod generali, kull parti ohra tal-proprjeta` li ghandha ghan tintuza b'mod komuni.”;

“Fil-kummentarju ghall-Artikolu 1117 tal-Kodici Civili Taljan, li fuqu d-disposizzjoni taghna hi modellata, Cian u Trabucchi (“Commentario breve al Codice Civile”, Edizione 2002) jafferma illi “la presunzione di proprieta` del suolo comune importa, in vista del combinato disposto del presente articolo e dell' art. 840 (korrispondenti ghall-Artikolu 323 tal-Kodici Civili taghna) che il sottosuolo sia pure di proprieta` comune, con riguardo anche alla funzione di sostegno che esso svolge per la stabilita` del fabbricato”;

“Naturalment kif hekk jinghad fl-Artikolu 5 ta' l-Att imsemmi dan hu hekk

¹ Jigi spjegat li l-konvenut kien sid ta' ħanut tad-deheb sottostanti l-appartament tal-atturi liema appartament jinsab f' blokk ta' appartamenti, (għalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti ma kinitx waħda ta' *condominus* ma' ieħor, bħal ma lanqas hija fil-każ tal-kontendenti odjerni).

meqjus "kemm-il darba ma jirrizultax xort' ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condominia b'att pubbliku",.

33. Il-perit legali ukoll kien irrefera għal din is-sentenza, iżda wara li qies li l-konvenut kien feda ċ-ċens u s-subċens permezz tal-kuntratti tal-21 ta' Marzu 1984 u tas-16 ta' April 1984 ikkonkluda li s-sottoswol huwa proprjeta` tal-konvenut (u allura l-ispazju li ottjena l-konvenut meta naddaf it-terrapien minn ġewwa l-pedamenti għandu jitqies bħala proprjeta` tiegħu) iżda l-pedamenti huma proprjeta` komuni.

34. Din il-qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-perit legali. Il-fatt li l-konvenut feda ċ-ċens u s-subċens fl-1984 ma jfissirx li xtara s-sottoswol, u fi kwalunkwe każ anke l-attur feda ċ-ċens fil-mori tal-kawża². Għalhekk qegħda tqis li kemm il-pedamenti kif ukoll is-sottoswol huma komuni.

35. Din il-qorti minn qari tan-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur u anke tar-risposta tal-appell tiegħu ukoll qegħda tifhem li hu mhux qed jippretendi li s-sottoswol kollu huwa tiegħu (cioe` li l-ispazju kollu li l-konvenut annetta mal-garaxx tiegħu huwa tiegħu, kif donnu jinftiehem fil-premessi u fit-talba numru tlieta), iżda li dak li jiġi wara l-garaxx tal-konvenut huwa tal-konvenut u dak li jiġi wara l-garaxx tiegħu huwa tiegħu. Fil-fatt fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu l-

² - Fis-6 ta' Marzu 1995 ippreżenta ċedola ta' depożitu ta' fidi ta' ċens kontra Rose Darmanin fl-ammont ta' Lm57.66 (Lm2.88,3 x 20);

- Fid-19 ta' Ottubru 2005 ippreżenta ċedola ta' depożitu ta' fidi ta' ċens kontra Michael u Giuseppa Fenech fl-ammont ta' Lm542.34 (Lm27.11,7 x 20)

- Fis-7 ta' Frar 2012 ippreżenta ċedola ta' depożitu ta' fidi ta' ċens kontra Alfred Borg fl-ammont ta' €44 (fidi ta' sub-ċens ta' €2.20);

attur ippreċiża hekk:

“Illi għar-rigward it-talba l-oħra li l-konvenut ħaffer fis-sottoswol u l-pedamenti li jiġu wara l-garage tal-maisonette tiegħu, l-esponent jixtieq jissottometti li dan l-ispazju huwa proprjeta` tiegħu. Il-konvenut mhux biss ħaffer wara l-garage tiegħu, imma ukoll ħaffer wara l-garage tal-attur u annetta l-ispazju li ġie eskavat. L-attur jirritjeni li s-sottoswol u l-pedamenti huma komuni”.

36. Ladarba s-sottoswol huwa komuni din il-qorti lanqas ma jidhrilha li jista' deċiż u dikjarat li l-parti li tiġi wara l-garaxx tal-konvenut hija tal-konvenut u l-parti li tiġi wara l-garaxx tal-attur hija tal-attur (u li kwalsiasi parti minnha li invada l-konvenut għandu jiġi rilaxxjat lill-attur). Dan qed jingħad għaliex l-proprjeta` tas-sottoswol hija indiviża, u għalhekk kwalsiasi spazju li l-konvenut annetta mal-garaxx tiegħu huwa indiviżament taż-żewġ kontendenti.

37. Għal dawn ir-raġunijiet kollha ir-raba' aggravju tal-konvenut jirriżulta infondata, fis-sens li huwa għandu biss nofs indiviż mill-ispazju li annetta mal-garaxx tiegħu, u mhux l-ispazju kollu, kif jippretendi.

Il-ħames aggravju – l-allegata inkolumita`

38. L-ewwel Qorti ikkummentat illi:

*“...bl-intervent strutturali tiegħu il-konvenut, bi zdenn assolut għall-**inkolumita`** tal-attur, qala' l-pedamenti pre-eżistenti biex b'hekk ikun jista' jestendi l-garaxx tiegħu bil-kumditat`.....” (enfasi ta' din il-qorti)*

“u

“...għandu jkun paċifiku li l-qlugħ tal-pedamenti in dizamina li fuqhom kienet tistrieħ il-binja de quo mhux biss jilledi d-drittijiet tal-attur li huma in komun ma'

*dawk tal-konvenut, iżda **fih innifsu jipperikola** l-istess sikurezza tal-bini in diżamina". (enfasi ta' din il-qorti)*

(Jidher li l-ewwel Qorti kienet qed tirreferi biss għax-xogħlijiet ta' skavar fis-*semi basement* u mhux ukoll għal dawk fil-*front garden*, avolja minn qari tal-premessi taċ-ċitazzoni jidher ċar li l-attur kien ikkonċernat dwar is-sigurta` tal-istruttura tal-maisonette tiegħu bħala riżultat tax-xogħlijiet li saru fil-*front garden* u mhux bħala riżultat ta' dawk fis-*semi-basement*).

39. Il-perit tekniku fl-osservazzjonijiet tiegħu dwar iż-żewġ kategoriji ta' xogħlijiet (cioe` kemm l-iskavar fil-livell tas-*semi-basement*, kif ukoll l-iskavar fil-*front garden* tal-konvenut) ikkonstata s-segwent:

- fir-rigward tax-xogħlijiet tal-iskavar fil-livell tas-*semi-basement* (cioe` wara tal-garaxx tal-konvenut), fejn il-konvenut neħħa l-ħitan interni (konsistenti f'pedamenti) huwa ssostitwihom b'travi tal-ħadid li ddaħħlu taħt is-saqaf tal-estenzjoni tal-garaxx, liema travi tal-ħadid isostnu l-piż li kienu jieħdu l-pedamenti li neħħa;

- fir-rigward tax-xogħlijiet tal-iskavar fil-*front garden*, fejn il-konvenut skava f'inqas mid-distanza legali u imbagħad bena l-garaxx, huwa poġġa xkaffa tal-konkos wiesgħa 32cm u għolja 83cm fil-garaxx li bena, u xkaffa oħra wiesgħa 10cm u għolja 139cm fuq wara tal-estenzjoni tal-garaxx tiegħu fis-*semi-basement*.

40. Dawn it-travi tal-ħadid li saru fejn tneħħew il-ħitan interni (pedamenti) u l-ixkafef tal-konkos li saru waħda fuq kull naħa tal-ħajt estern (cioe` il-ħajt li ħaffer ma' ġenbu fil-front garden) jidhru sew fuq il-pjanta **Dok AS** fuq inserita.

41. Dwar il-possibilita` ta' perikolu għall-proprjeta` tal-proprjeta` tal-attur bħala riżultat tal-iskavar fil-*front garden* ma kkummenta xejn, iżda dwar il-possibilita` ta' perikolu għall-proprjeta` tal-proprjeta` tal-attur bħala riżultat tal-iskavar fil-livell tas-*semi-basement*, qal hekk (enfasi ta' din il-qorti):

“Dawn il-pedamenti u travi qed isostnu l-korp tal-bini li jinkludi l-maisonettes (u garaxxijiet) tal-kontendenti. Ma ġewx indikati ħsarat u lanqas ġew imressqa provi li jindikaw perikolu fil-proprjeta` tal-attur. L-esponent perit tekniku mhux f'pożizzjoni jirrelata jekk ix-xogħlijiet li saru mill-konvenut idgħajfux il-pedamenti oriġinali billi huwa mhux edott dwar id-dettalji tal-pedamenti oriġinali”.

42. Din il-qorti tara li għandu raġun il-konvenut iħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li bix-xogħlijiet li għamel fis-*semi-basement* (fejn qala' l-pedamenti u ssostitwihom b'travi tal-ħadid) espona lill-attur għall-periklu, meta l-perit stess stqarr li ma kienx f'pożizzjoni li jasal għal tali konklużjoni, pero` enfasizza li ma ġewx indikati ħsarat u lanqas tressqu provi li jindikaw perikolu fil-proprjeta` tal-attur. Naturalment l-osservazzjoni dwar l-assenza ta' ħsarat u n-nuqqas ta' provi ta' perikolu fil-proprjeta` tal-attur tgħodd wkoll għax-xogħlijiet li saru fil-*front garden*. Madankollu dan ma jbidilx il-fatt li l-appellant għamel xogħlijiet mhux skont il-ligi.

Is-sitt aggravju – l-eċċezzjonijiet tiegħu ma tqisux mill-ewwel Qorti

43. Il-konvenut appellant jgħid li l-eċċezzjonijiet tiegħu jistgħu jiġu suċċinti fi tlieta:

(1) li kellu l-permessi tal-awtoritatjiet u li fi kwalunkwe każ ix-xogħlijiet strutturali saru taħt id-direzzjoni tal-perit Joseph Gerada Azzopardi;

(2) li kien intlaħaq ftehim bejn il-periti tal-partijiet;

(3) li l-attur ma kellux interess ġuridiku fir-rigward tat-tielet talba stante li m'għandu l-ebda titolu legali dwar l-ispazju in kwistjoni;

u jilmenta li l-ewwel Qorti ma qisithomx.

44. Dwar l-allegati permessi, il-perit tekniku ikkonstata li x-xogħlijiet li għamel il-konvenut ma kinux koperti bil-permessi tal-awtorita` kompetenti dwar l-ippjanar u l-iżvilupp, kemm għal dak li jirrigwarda l-bini u kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-estetika. (Kif fuq spjegat, l-uniku permess li kellu kien fir-rigward tal-ftuħ tat-tieqa f'parapett u l-inalzament tal-parapett fl-area tal-front garden, li pero` ma kienx jinkudi l-iskavar u l-bini tal-garaxx f'tali parti). L-ewwel Qorti ħadet qies tal-fatt li x-xogħlijiet mertu tal-kawża ma kinux koperti bil-permessi relattivi, iżda qieset ukoll (fil-parti deċiżiva tas-sentenza) li fil-mori tal-kawża, il-

garaxx li kien inbena fil-*front garden* kien ġie sanzjonat u għalhekk astjeniet milli tieġu konjizzjoni tat-tieni talba³. Dwar l-allegazzjoni li x-xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tal-perit Gerada Azzopardi, irriteniet li dan ma jirrendix legali ix-xogħlijiet li jkunu saru bla permess, u kkummentat li anzi jirrendi l-aġir tal-perit involut wieħed ekwivoku u li jisponih għal sanzjonijiet severissimi.

45. Dwar l-allegat ftehim li intlaħaq bejn il-periti tal-partijiet, kif tajjeb ikkummenta l-attur appellat fir-risposta tiegħu, il-konvenut ma ressaq l-ebda provi fir-rigward.

46. Dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-attur fir-rigward tat-tielet talba, stante li l-konvenut jippretendi li s-sottoswol huwa proprjeta` tiegħu, l-ewwel Qorti effettivament ikkonkludiet li l-konvenut invada l-proprjeta` tal-attur u għalhekk ma kienx il-każ li l-ewwel Qorti ssib li ma kellux interess ġuridiku fir-rigward. (Għall-preċiżjoni, jiġi mfakkar li kif spjegat fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti relattivi għar-raba aggravju, din il-qorti qegħda tikkonkludi li s-sottoswol li jinsab wara l-garaxxijiet tal-kontendenti huwa indiviżament komuni bejn il-partijiet).

47. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa infondat u qed jiġi michud.

³ Fil-fatt għalkemm fil-paragrafu 37 iddikjarat li kienet qed "**takkolji t-talbiet kollha attriċi**", fil-paragrafu 38 **astjeniet milli tieġu konjizzjoni tat-tieni talba**.

Is-seba' aggravju – l-ewwel talba - impossibilita` o meno tar-ripristinazzjoni tal-blat skavat

48. L-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba⁴ u ordnat lill-konvenut biex fi żmien sitt xhur jerga' jqiegħed il-pedamenti tal-bini fl-istat li kienu qabel ma l-konvenut għamel l-iskavar (dan ovvjament fir-rigward tal-iskavar fil-livell tas-*semi-basement*).

49. Il-konvenut appellant jargumenta li huwa impossibbli blat skavat jerga' jiġi reintegrat, jaċċenna wkoll għall-fatt li ma rriżultax li hemm xi preġudizzju għall-istabilita` tal-istruttura, u jikkummenta wkoll (b'riferenza għat-tielet talba) li huwa kontraddittorju li l-ispazju li kkrea jerga' jiġi mirdum imbagħad l-ispazju jerga' jiġi rilaxxjat.

50. Qabel xejn jiġi ppreċiżat li fl-ewwel talba tiegħu l-attur ma talabx biex l-ispazju li ikkrea l-konvenut wara l-garaxxijiet jerga' jiġi mirdum, iżda li l-pedamenti li qala' (li l-perit tekniku jirreferi għalihom bħala ħitan interni) jerggħu jiġu ripristinati. Issa jirriżulta li dawn ġew sostitwiti b'travi taħt id-direzzjoni tal-perit tiegħu u li minn dak iż-żmien 'l hawn (iktar minn 30 sena) ma ġew osservati l-ebda ħsarat. Madankollu jibqa' l-fatt li l-appellant kif inghad, webbes rasu u għamel xoghlijiet mhux skont il-ligi; il-fatt li ma giet riskontrata ebda hsara ma jfissirx li ma ghandux ikun ikkundannat jirrimedja għal dan.

⁴ Fil-fatt anke l-perit legali kien tal-fehma li l-ewwel talba kellha tiġi milqugħa.

51. Għaldaqstant din il-qorti ssib li dan l-aggravju huwa legalment infondat.

Decide

52. Din il-qorti, fid-dawl ta' dak kollu suespost, issib li l-appell tal-konvenut huwa sostanzjalment infondat, u konsegwentement tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

53. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jiġihallsu interament mill-konvenut appellant.

Joseph Azzopardi
Prim Imhalled

Giannino Caruana Demajo
Imhalled

Noel Cuschieri
Imhalled

Deputat Registratur
mb