QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 5

Rikors numru 954/10/1 JZM

Ir-Reverendu Daniel Farrugia

v.

Gejtu Zammit u martu Grace Zammit, u b'digriet tat-28 ta' Lulju 2011 ġew kjamati fil-kawża Clayton Zammit, Glenn Zammit u Malcolm Zammit

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attur mis-sentenza tal-14 ta' Mejju 2015 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti sabiex **tvarja** s-sentenza appellata billi:

(a) tħassarha limitatament f'dik il-parti fejn l-ilmenti tal-attur numerati sebgħa (7), tmienja (8) u disgħa (9) ma ġewx akkolti u ma ġewx inklużi fil-parti operativa tas-sentenza rigwardanti l-akkoljiment tat-talbiet attriċi, u konsegwentement tilqa' t-talbiet attriċi anke fir-rigward ta' dawn l-ilmenti;

(b) tikkonfermaha fil-bqija tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellati solidalment bejniethom.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi l-partijiet rilevanti tas-sentenza appellata:

"Il-Qorti:

I. "Preliminari

"Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta` Settembru 2010 li jaqra:-

1. "Illi l-konvenuti bnew blokk ta` appartamenti fi proprjeta` fi Triq San Pawl, il-Gudja li hija kontigwa ghal gnien appartenenti lill-esponent u li jinsab fuq wara ta` zewg "garages" bin-numri 9 u 11 fl-imsemmija Triq San Pawl, il-Gudja, kif jidher ukoll skont zewg rapporti rilaxxjati mill-Perit Philip Azzopardi li kopja taghhom qed tigi hawn esebita (Dokumenti A u B).

2. "Illi fil-kors tal-kostruzzjoni tal-imsemmija blokk ta` appartamenti u biex inbena s-sotterran relattiv, fit-tqattigh tal-blat `l isfel mill-wicc tal-gnien tal-esponent ma nzammitx id-distanza ta` 76 centimetri `l gewwa mill-hajt divizorju tal-blokk kif titlob il-ligi izda tqatta` blat aktar `il barra mill-hajt divizorju u sahansitra tqatta` blat aktar minn 30 centimetri `l gewwa mill-gnien talesponent, kif imfisser fir-rapport tal-Perit Philip Azzopardi datat it-2 ta` Dicembru, 2009 (Dokument A).

"In oltre `l barra mill-hajt divizorju ttella` hajt iehor magenbu li hu kompletament fil-proprjeta` tal-esponent, u li huwa mirdum taht il-hamrija.

“Barra hekk meta kien ghadu qed jitqatta` l-blat ghas-sotterran tal-blokk ta` appartamenti tal-konvenuti, irrizulta lill-esponent li kien skula l-ilma kollu li kellu fil-bir tieghu minhabba xquq li zviluppaw fil-kisi tal-bir.

3. “Illi kif gie dettaljat fir-rapport l-iehor tal-Perit Philip Azzopardi, datat it-3 ta` Awwissu 2010 (Dokument B), bil-mod kif gie kostruwit il-hajt divizorju mill-konvenuti gew lezi d-drittijiet tal-esponent bhala proprjetarju tal-fond kontigwu tieghu.

“Il-konvenuti wettqu wkoll irregolaritajiet ohrajn li jinsabu specifikati filparagrafi 6 sa 10 tar-rapport surriferit.

4. “Illi ghalkemm il-konvenuti gew imsejhin biex jirregolaw ruhhom skont il-ligi dwar is-suespost, huma baqghu inadempjenti.

“Jghidu l-konvenuti ghalhekk ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti, gharragunijiet premessi :

(i) “Tiddikjara u tiddeciedi illi bil-bini taghhom l-istess konvenuti nvadew u okkupaw il-gnien fuq imsemmi fuq wara ta` zewg “garages” bin-numri 9 u 11, fi Triq San Pawl, il-Gudja ta` proprjeta` tal-esponent ;

(ii) “Tiddikjara u tiddeciedi li inoltre gew lezi d-drittijiet tal-esponent bhala proprjetarju tal-gnien imsemmi bil-mod abbuziv u mhux skont is-sengha u l-arti kif inbena mill-konvenuti l-hajt divizorju fuq imsemmi, u minhabba li r-regolaritajiet l-ohrajn li wettqu l-konvenuti kif imfisser hawn fuq ;

(iii) “Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jirrimwovu x-xoghol ta` bini, oltre kull irregolarita` minnhom imwettqa kif imfisser, li gie esegwit bi ksur tad-drittijiet tal-esponent ;

(iv) “Fil-kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dak illi jigu ordnati fizzmien lilhom prefiss tawtorizza lill-esponent sabiex jezegwixxi x-xoghlijiet opportuni a spejjez tal-konvenuti ;

(v) “Tillikwida d-danni sofferti mill-esponent b`rizultat tax-xoghlijiet ta` bini esegwiti mill-konvenuti ; u

(vi) “Tordna lill-konvenuti biex ihallsu d-danni li jigu hekk likwidati. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

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

“Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti fis-7 ta` Jannar 2011 li taqra hekk :-

1. “Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. “Illi x-xoghlijiet li saru kienu kollha mehtiega, u saru skont is-sengha u l-arti.

3. “Illi f`kull kaz, mhux minnu li l-esponenti okkupaw il-proprjeta` tal-attur jew kissru xi drittijiet tieghu, u ma kkagonawlu ebda danni.

4. “Illi f`kull kaz ukoll, ix-xoghlijiet saru bil-konoxxenza shiha tal-attur u minghajr ebda oppozizzjoni min-naha tieghu.

5. “Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

“Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-25 ta` Jannar 2011 fejn hatret lill-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku assistit mill-Av Tonio Grech bhala perit legali sabiex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet. Il-periti gudizzjarji kienu diretti sabiex jipprezentaw relazzjoni wahda : il-perit tekniku kellu jirrelata dwar l-aspetti tal-kwistjoni li huma strettament teknici ; waqt li l-perit legali kellu jikkonduci l-proceduri, u jirrelata dwar materji strettament legali.

“Rat id-digriet taghha tat-28 ta` Lulju 2011 (fol 40) fejn, wara talba mill-attur, opposta mill-konvenuti, ordnat il-kjamata fil-kawza ta` Clayton Zammit, Glenn Zammit u Malcolm Zammit.

“Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-kjamati fil-kawza fis-<u>16 ta` Awwissu 2011</u> li taqra hekk:-

1. “Illi in kwantu rivolti fil-konfront tal-esponenti, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. “F’kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit ix-xoghlijiet li saru fil-fond in kwistjoni kienu kollha mehtiega, u saru skont is-sengha u l-arti.

3. “Illi f’kull kaz ukoll, mhux minnu li l-esponenti okkupaw il-proprjeta’ tal-attur jew kissru xi drittijiet tieghu, u ma kkagonawlu ebda danni.

4. “Illi inoltre x-xoghlijiet saru bil-konoxxenza shiha tal-attur u minghajr ebda oppozizzjoni min-naha tieghu.

5. “Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamati fil-kawza u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

"….omissis…..

"V. Risultanzi

"….omissis…..

"4) Is-seba` (7) lment tal-attur

"Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni mhux biss ir-risultanzi teknici tal-perit taghha izda anke s-sottomissjonijiet li saru wara mill-attur.

"Il-Qorti tifhem li ognuno port` acqua al suo mulino.

"Tifhem ukoll li fir-relazzjonijiet bejn il-persuni fejn jirrizultaw sitwazzjonijiet kontrastanti, il-bilanc tal-fehmiet huwa vitali u essenzjali.

"Apparti kull legalizmu, il-Qorti mhijiex tara l-prova tal-pregudizzju fondat pretiz mill-attur.

"Ghalhekk tenut kont tal-assjem, mhijiex tilqa` dan l-ilment partikolari tal-attur.

"5) It-tmien (8) lment tal-attur

"Skond il-perit tekniku, il-fatt li l-hajt divizorju, minflok tal-gebel, tela` tal-bricks, huwa konformi mal-ligijiet sanitarji.

"Il-fehma tal-perit tekniku mhijiex kondivisa mill-attur.

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi anke jekk xi darba fil-futur l-art tal-attur tinbena, u jkun mehtieg li jsir il-kisi ghaliex il-hajt divizorju sar bil-bricks minflok bil-kantun, il-kisi u l-bini bil-bricks se jkun ta` beneficcju ghall-attur.

"Huwa pacifiku li fil-kaz ta` hajt mibni bil-kantun ikun jehtieg li jigi rfinat jekk ikun se jservi ghal ambjenti interni.

"Hemm ghalhekk cost factor fiz-zewg kazi – thares mnejn thares.

"Il-Qorti hija aktar rasha mistrieha bl-status quo tal-lum.

"Ghalhekk mhijiex disposta tmur ghal aforizmi legali li ma jwassluha mkien.

1) "Id-disa` (9) lment tal-attur

"Il-Qorti m`ghandhiex prova **konklussiva u ndipendenti** dwar dan l-ilment.

"Ghalhekk mhijiex sejra taccetta bhala ppruvat dak l-ilment ghall-finijiet u effetti <u>kollha</u> tal-ligi.

"….omissis…..

"<u>Decide</u>

"Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

"Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza.

"Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet tal-attur.

"Riferibbilment ghat-tielet talba tal-attur, tordna lill-konvenuti u lill-kjamati fil-kawza sabiex in solidum bejniethom fi zmien erba` (4) xhur mil-lum jesegwixxu x-xogholijiet rimedjali kollha li huma ndikati fit-Taqsima senjata 'V. Risultanzi' ta` din is-sentenza, u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

"Riferibbilment ghar-raba` talba tal-attur, tordna li jekk fit-terminu prefiss ta` erba` (4) xhur mil-lum ma jigux ezegwiti x-xogholijiet li kienu ordnati fil-provvediment taghha dwar it-tielet talba, allura qeghda tawtorizza lill-attur sabiex jezegwixxi hu dawk ix-xogholijiet, a spejjez tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza in solidum bejniethom, taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

"Tilqa` l-hames talba tal-attur u tillikwida d-danni tal-attur fl-ammont ta` seba` mija u sbatax-il Ewro sittin centezmu (€717.60).

"Tilqa` s-sitt talba tal-attur u tikkundanna lill-konvenuti wahedhom sabiex ihallsu lill-attur id-danni hekk likwidati.

"Tordna lill-konvenuti wahedhom sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza."

<u>Rikors tal-Appell tar-Reverendu Daniel Farrugia (01.06.2015):</u>

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

(i) <u>L-ewwel aggravju</u> (is-7 u t-8 ilmenti rigwardanti l-ħajt komuni)

L-ewwel aggravju tal-attur jirrigwarda s-seba' (7) u t-tmien (8) ilmenti tiegħu, cioe` il-fatt li l-ewwel Qorti dehrilha li kienu infondati. Dawn jirrigwardaw il-mod kif inbena mill-ġdid il-ħajt diviżorju li jifred il-garaxx u ġnien tiegħu mill-fond tal-appellati:

- Is-seba' (7) lment jirrigwarda l-kwalita` tal-kisi (in kwantu sar bil-**frakass** minflok lixx kif kien oriġinarjament); u

- t-tmien (8) ilment jirrigwarda l-kwalita` tal-ġebel li intuża fir-rikostruzzjoni tal-ħajt komuni (li sar bil-**bricks** minflok bil-ġebel tal-franka kif kien oriġinarjament).

Jaċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-ilmenti tiegħu fil-konfront tal-kisi u tal-ġebel kienu infondati għaliex ma rriżultalhiex li sofra xi preġudizzju fir-rigward. Jargumenta li d-determinazzjoni taż-żewġ ilmenti tiegħu fir-rigward tal-kisi u tal-ġebel ma kinitx tinvolvi eżami ta' preġudizzju, iżda kienet ippernjata fuq id-drittijiet kondominali tas-sidien tal-ħajt komuni. Jargumenta li filwaqt li l-liġi tippermetti lil ġar li jħott u jerġa' jibni ħajt komuni mill-ġdid mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor (Art 415) biex jinbena b'mod differenti jkun hemm il-ħtieġa tal-proprjetarji kollha (***Josephine Caruana v. Maria Brincat***, PA 24.10.1960). Jagħmel ukoll referenza għall-insenjament tal-ġuristi (Borsari, Baudry Lacantinerie, Pacifici Manzoni) fis-sens li l-ħajt komuni jrid ikun mibni bħal dak oriġinali.

(ii) **<u>It-tieni aggravju</u>** (id-9 ilment rigwardanti kif tpoġġew is-soqfa)

Id-disa' ilment tal-attur jirrigwarda l-fatt li meta tqegħdu s-soqfa tal-konkos dawn ma waslux sa nofs il-ħxuna tal-ħajt diviżorju, iżda ħadu l-ħxuna tal-ħajt kollu, inkluż il-parti tal-ħajt diviżorju li tappartjeni lilu. L-ewwel Qorti dehrilha li dan l-ilment kien infondat għaliex qieset li ma kienx hemm prova konklussiva fir-rigward.

Huwa jilmenta li dan mhux korrett u jirreferi għar-rapport peritali, senjatament il-paragrafu nru 4 (fol 70) fejn il-periti b'referenza għal dan il-ħajt tal-appoġġ ikkummentaw li "*Hemm ukoll partijiet fejn hemm is-saqaf bil-concrete li jisporġi ftit 'il barra*", u jsostni li din hija konferma indipendenti tal-osservazzjonijiet magħmula mill-Perit Philip Azzopardi (para 3 fol 10) li ġew ikkonfermati mill-istess perit (fol 78-79). Jenfasizza li bil-fatt li s-soqfa ġew iserrħu mal-ħxuna kollha tal-ħajt komuni, inkiser l-Artikolu 413(1) tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Risposta tal-Appell ta' Gejtu u Grace Zammit (25.06.2015):</u>

4. Il-konvenuti konjuġi Zammit wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u li għalhekk l-appell tal-attur għandu jiġi riġettat bl-ispejjeż għalih.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

5. Iż-żewġ aggravji tal-attur appellant mertu ta' dan l-appell

jirrigwardaw il-**<u>ħajt diviżorju</u>** li jifred il-blokka ta' appartamenti proprjeta` tal-kjamati fil-kawża[1] mill-proprjeta` tal-attur, fejn hemm ġnien u żewġ garaxxijiet. (Imissu mal-ħajt diviżorju hemm parti mill-ġnien u wieħed mill-garaxxijiet). Il-blokka appartamenti inbniet minflok dar, li kienet ġiet demolita għal dan l-iskop.

Ritratt tal-ħajt diviżorju in kwistjoni - Dok JEV/1/"b" (fol 73 tar-rapport peritali). Wieħed jista' jara l-garaxx u l-ġnien tal-attur.

[1] Il-kjamati fil-kawża jiġu ulied il-konvenuti

6. Din il-Qorti tosserva li mill-iskrittura privata datata 18 ta' Settembru 1964[2] jirriżulta li l-attur kien ħallas lil ċertu Tobia Zammit (missier il-konvenut) is-somma ta' £65 għal "***appoġġ tal-ħajt li jagħti għall-gardina u għall-garage ta' Dun Daniel Farrugia***." Ġie spjegat fuq l-istess skrittura li l-ħlas tal-appoġġ jikkonsisti fi (enfasi ta' din il-Qorti):

> *1) "60 pied qatran livell tal-art tal-garage u 64 pied qatran bin-nofs, li jikkorrispondi għall-għoli tal-kamra li Tobia Zammit bena fuq wara tad-dar tiegħu. Dan il-qatran huwa żewġ filati għola mill-qatran tal-garage. Ħlas ta' dan iż-żewġ qatrani huwa £2-0-0.*
>
> *2) "Ħlas tal-ħajt li jikkorrispondi għall-għoli ta' 10 filati 'l fuq mill-qatran tal-kamra li Tobia Zammit għandu fuq il-warrani tad-dar tiegħu. Din l-għaxar filata tibqa' tiela' 'il fuq mal-faċċata ta' barra u tikkorrispondi għat-tnax-il filata 'il fuq mill-qatran tal-garage.*
>
> *3) "Ħlas taż-żewġ filati li hemm fuq is-saqaf tal-garage ta' Dun Daniel Farrugia. Dan il-ħlas ġie mħallas bit-£3-0-0 il-qasba. L-ammont tiegħu hu £63-0-0.*
>
> *"Il-ħlas ta' kollox huwa £65-0-0."*

7. Minn din l-iskrittura din il-Qorti tifhem li l-attur ħallas għall-appoġġ tal-ħajt sal-livell ta' erbatax-il filata (tnax mill-qatran tal-garaxx u tnejn 'il fuq mis-saqaf tal-garaxx) u għalhekk il-ħajt diviżorju 'l fuq minn dawn il-filati mhux ħajt komuni iżda huwa tal-konvenuti/ kjamati fil-kawża biss.

8. Il-ħajt diviżorju l-ġdid sar fejn kien il-qadim, iżda flok tal-kantun sar bil-bricks, inkluż fil-livell tal-ground floor, cioe` fejn il-ħajt diviżorju huwa ħajt komuni (kif wieħed jista' anke jara mir-ritratti).

---
[2] Fol 137

L-ewwel aggravju - il-bini tal-ħajt diviżorju bil-bricks u l-kisi tal-frakass**:**

9. Is-seba' u t-tmien ilmenti tal-attur jirrigwardaw il-bini mill-ġdid tal-ħajt diviżorju in kwantu l-kisi ma sarx lixx iżda bil-frakass, u in kwantu inbena bil-bricks u mhux bil-ġebel tal-franka. Fl-appell tiegħu spjega li dawn għandhom bħala bażi l-istess fondament legali u għalhekk jimmeritaw trattazzjoni waħda. Huwa ħassu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti qieset dawn l-ilmenti tiegħu bħala infondati. Jenfasizza li l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-fattur tal-ispejjeż u dwar li huwa ma sofra ebda preġudizzju ma kellhomx ikunu rilevanti għad-determinazzjoni tal-ilmenti in diżamina. Jargumenta wkoll li l-konformita` mal-liġijiet sanitarji hija "altament irrilevanti" għaliex dak li jipprovdu l-liġijiet amministrattivi ma jnaqqsux mid-drittijiet ċivili tal-persuni.

10. Kwantu għall-ħajt diviżorju li inbena bil-bricks, il-perit tekniku ikkonstata li dan tela' eżatt fuq il-linja fejn kien hemm il-ħajt oriġinali u bl-istess ħxuna tal-ħajt oriġinali.

> *"1. Il-ħajt tal-appoġġ bejn il-proprjeta` tal-attur u dak il-konvenuti hu ħajt ta' disa' pulzieri li inbena fil-linja tal-ħajt il-qadim u għalhekk tela' ta' ħxuna u fil-linja ġusta ħlief li qabel kien hemm ħajt tal-ġebel u issa l-appoġġ tela' bil-bricks. Dan sar biex il-konvenuti jkollhom jikkonformaw mal-liġi tas-sanita`. Dan il-ħajt kien se jibqa' mikxuf għall-elementi sakemm jinbena n-naħa l-oħra tal-appoġġ. Sa hawn il-konvenuti ma kisru l-ebda liġi."*

11. Kwantu għall-kisi tal-ħajt diviżorju bil-"frakass", il-perit tekniku

sostna li dan kien neċessarju sabiex jiġi protett l-appoġġ:

> *"4. Il-kisi tal-appoġġ li sar mill-konvenuti fuq in-naħa tal-attur saret bil-'frakass', kisi pjuttost 'rough' iżda neċessarju peress li n-naħa tal-attur mhux mibni. Hemm ukoll partijiet fejn hemm is-saqaf bil-concrete li jisporġi ftit 'il barra.*
>
> *"Konklużjoni: Dan it-tip ta' kisi kien ta' ħtieġa għall-konvenuti biex jipproteġu l-appoġġ sabiex jappoġġja miegħu l-attur. Meta l-attur jappoġġja ma' dan il-ħajt għandu jitnaqqas ammont xieraq ta' xogħol extra li l-attur kellu jagħmel biex illixxja l-ħajt".*

12. L-ewwel Qorti qieset li l-ħajt tal-bricks huwa konformi mal-liġijiet sanitarji u qieset ukoll li anke kieku fil-futur l-attur jiġi biex jibni l-art tiegħu, dejjem kien se jkollu jidħol fi spejjeż biex jirfina l-ambjenti interni, kemm jekk il-ħajt huwa tal-kantun kif ukoll jekk tal-bricks u li għalhekk hemm "*cost factor*" fiż-żewġ każijiet". Hija konsegwentement ikkonkludiet li l-ilmenti tal-attur fir-rigward tal-bini bil-bricks u fir-rigward tal-kisi bil-frakass ma kinux ġustifikati.

13. Din il-Qorti ser tgħaddi issa biex tikkonsidra l-aggravji tal-attur fir-rigward.

14. **<u>Kwantu għall-bini tal-ħajt bil-bricks flok bil-ġebel tal-kantun</u>**, din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tiġi disturbata l-konklużjoni tal-ewwel Qorti. Ladarba l-ħajt tela' tal-istess ħxuna u fuq l-istess linja fejn kien il-ħajt oriġinali, ma jistax jingħad li ġew leżi xi drittijiet ċivili tal-attur bil-bini tal-ħajt il-ġdid. Għalkemm il-materjal huwa differenti, in kwantu l-ħajt inbena bil-bricks u mhux bil-ġebel tal-franka, huwa fatt li llum il-ġurnata il-

kostruzzjonijiet qegħdin isiru aktar u aktar bil-bricks u għalhekk il-bricks huma materjal għal kollox aċċettabbli għall-kostruzzjoni tal-ħitan. Tagħmel riferenza f'dan ir-rigward għall-pożizzjoni li ħadet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'ċirkostanzi simili f'Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1899/2018 (deċiża fis-6 ta' Diċembru 2018) fl-ismijiet "***Anthony Abdilla v. Noel Fenech***" (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Ilment ieħor li tqajjem mir-rikorrent hu dwar il-fatt li l-ħajt li qiegħed jinbena mill-intimat hu mibni bil-bricks, filwaqt li l-proprjetà tar-rikorrent hi mibnija bil-ġebla tal-kantun, u qal li f'każ li hu jiġi biex jibni sulari addizzjonali fil-proprjetà tiegħu, hu jixtieq li dawn ikunu mibnija bil-ġebla tal-kantun u mhux bil-bricks. Il-Qorti tqis illi jirriżulta mill-atti illi dan il-ħajt diġà nbena u għalhekk mhuwiex il-każ li dan jitwaqqaf milli jkompli jinbena, kif ukoll li* ***x-xejriet fis-suq tal-bini llum il-ġurnata huma li l-bini l-ġdid ħafna drabi qiegħed isir bil-bricks u mhux aktar bil-ġebla Maltija,*** *u għalhekk dan l-aspett tal-ilment tar-rikorrent m'għandux mill-aspettattivi leġittimi li wieħed jippretendi li jkollu kull min iressaq it-talbiet tiegħu għall-konsiderazzjoni tal-Qorti għal ħruġ ta' mandat ta' din ix-xorta."*

15. Tal-istess fehma kienet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'Mandat ta' Inibizzjoni Nru 232/2007 (deċiża fid-9 ta' Marzu 2007) fl-ismijiet "***Adrian Coppini et v. John Soler et***" (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Illi tqis illi r-rikorrenti iridu li l-intimati, jew min minnhom, ma jkomplux jgħollu ħajt li jifred id-dar tagħhom minn binja ġdida li l-istess intimati qegħdin itellgħu f'sit li jmiss ma' tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jgħidu li ma jridux li biex jittella' l-imsemmi ħajt jintużaw bricks tal-konkrit, imma jintużaw knaten tal-franka (globigerina). Ir-rikorrenti jilmintaw li l-breeze blocks li qegħdin jintużaw fit-titligħ tal-ħajt jiksru l-liġi[3], minbarra li meta 'l quddiem se' jkollhom jinqdew bl-istess ħajt biex iqabbdu miegħu meta jgħollu l-bini tagħhom, dak il-ħajt mhux se' jkun b'saħħtu biżżejjed biex jiflaħ il-bini l-ġdid…..*
>
> *"….Tqis li, mix-xhieda tal-perit arkitett imqabbad biex jissorvelja l-proġett , l-***użu tal-breeze blocks għall-ħitan li jifirdu post minn ieħor illum hija prattika mħaddma ħafna u l-ebda dgħufija ma tirriżulta***

[3] L-Artt. 407 u 419(a) tal-Kap 16

> ***għal ħajt bħal dak minħabba li, fil-qalba tal-brick, hemm parti mhix mimlija.*** *Lanqas ma hemm raġuni ta' tħassib dwar jekk jistax isir tqattigħ ta' trinek f'ħajt bħal dak biex jiġu mgħoddija minnu s-servizzi ta' dawl u ilma;"*

16. L-attur appellant jargumenta li għalkemm il-liġi fl-Artikolu 415[4] tidderoga għal-liġi ġenerali dwar il-komunjoni tal-proprjeta` billi tippermetti li ġar iħott u jibni ħajt mill-ġdid mingħajr il-bżonn tal-kunsens tal-ġar l-ieħor, dan ma japplikax fejn il-ħajt ikun inbena b'mod differenti minn kif kien qabel. Kemm fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu u kif ukoll fir-rikors tal-appell tiegħu jirreferi għas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Ottubru 1960 fil-kawża fl-ismijiet "***Josephine Caruana v. Maria Brincat***", fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet ordnat li l-ħajt diviżorju l-ġdid jerġa' jiġi rikostruwit bl-istess mod kif kien mibni qabel ma ġġarraf fil-gwerra. Tali każ, pero`, kien jirrigwarda ċirkostanzi kompletament differenti minn dawn odjerni. Id-disgwid kien inqala' għaliex il-ħajt diviżorju li bniet il-konvenuta ma kienx inbena skont is-sengħa, kien inbena singlu flok dobblu kif kien qabel, u inoltre ma kienx inbena fuq il-linja medjana bejn il-fondi. Għalhekk ir-referenza għal dan il-każ hija irrilevanti għall-kwistjoni odjerna.

17. **Kwantu għall-ilment tal-attur dwar il-kisi li intuża biex inkesa dan il-ħajt tal-bricks, fis-sens li huwa tal-frakass u mhux lixx**, fil-

[4] **Artikolu 415**. *Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid jgħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu*

fehma ta' din il-Qorti l-ilment tal-attur huwa ġustifikat. Il-perit tekniku (kuntrarjament għall-ewwel Qorti) effettivament ikkonstata li l-fatt li l-ħajt sar tal-frakass u mhux lixx ser jissarraf f'iktar spejjeż għall-attur meta huwa jiġi biex jappoġġja fil-futur; tant hu hekk li ssuġġerixxa li meta jappoġġja għandu jitnaqqas mill-prezz tal-appoġġ l-ispejjeż żejda li jkollu jinkorri biex jillixxja l-ħajt.

18. Fix-xiehda tiegħu tas-26 ta' Ottubru 2020 quddiem din il-Qorti l-perit tekniku kellu xi jgħid hekk dwar il-kisi tal-frakass:

> *"Xhud: "Dan hemmhekk skont kif titlob il-liġi sanitarja fejn għandek ħajt u għadu ma nbeniex, ħdejh trid tagħmel water-proofing, some form of water proofing, trid tagħżel int. Dan iddeċieda li jagħmillu l-frakass magħha kollha. Issa fejn jibni, għax jien ma rajtx x' pjanta ħa jibni, il-parti fejn jibni ikun irid jonqoxha biex imbagħad jiksiha pulita kif suppost. Dik imbagħad inaqqas l-ispiża li għamel…..*
>
> *"Il-Qorti: mill-appoġġ?*
>
> *"Xhud: ….inaqqasha mill-appoġġ li jrid iħallas meta jiġi biex iħallas l-appoġġ."*

19. Jiġi ppreċiżat illi għalkemm fl-appell tiegħu l-attur jargumenta li konsiderazzjonijiet dwar jekk sofriex preġudizzju o meno huma irrilevanti, u li dak li l-qorti kellha tqis kien jekk tnaqqsux id-drittijiet ċivili tiegħu, kien fil-fatt l-attur stess li fir-rikors ġuramentat tiegħu ilmenta li meta jiġi biex jibni l-fond tiegħu kien ser jidħol fi spejjeż biex ineħħi l-frakass u jiksi mill-ġdid bil-lixx[5]. Inoltre ladarba qed jirriżulta li l-illixxjar tal-frakass ser jinvolvi

[5] Ara l-ewwel paragrafu tar-rapport tal-perit Philip Azzopardi (il-perit tal-attur), liema rapport l-attur stess jagħmel riferenza għalih fil-premessi tar-rikors promutur.

spejjeż żejda għall-attur, ċertament li jrid jiġi kkumpensat għalihom.

20. Issa din il-Qorti tosserva li l-frakass fil-ħajt diviżorju jinsab mhux biss mil-livell tal-*first floor* 'il fuq biss, iżda anke fil-livell tal-*ground floor* (fejn il-ħajt huwa diġa` komuni).

21. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-"problema" tal-frakass għandha tiġi rimedjata jekk u meta l-attur jiġi biex jibni l-art tiegħu.

(a) Jekk jagħżel li jibni biss il-ground floor (fejn il-ħajt diviżorju huwa diġa` ħajt komuni) għandu jiġi kkumpensat għall-ispejjeż li jrid jagħmel biex jillixxja l-frakass;

(b) Jekk jagħżel li jibni wkoll 'il fuq mill-livell tal-ground floor, u allura jiġi biex jappoġġja mal-ħajt diviżorju 'l fuq mill-livell tal-ground floor, f'dak il-każ l-ispejjeż żejda li jkollu jinkorri biex ineħħi l-frakass (inkluż tal-ħajt tal-ground floor) għandhom jitnaqqsu mill-ammont li jrid joħroġ biex jirrendi komuni l-ħajt diviżorju 'l fuq mill-ground floor.

<u>It-tieni aggravju</u> - il-mod kif tqegħdu s-soqfa

22. It-tieni aggravju tal-attur jirrigwarda d-disa' ilment tiegħu, u cioe` li s-soqfa ma tqegħdux fuq <u>nofs il-ħxuna</u> tal-ħajt diviżorju iżda fuq <u>il-ħxuna</u>

<u>kollha</u> tiegħu. Il-perit tal-attur, Philip Azzopardi, fir-rapport tiegħu (liema rapport saret riferenza għalih fir-rikors ġuramentat stess) kellu s-segwenti xi jgħid fir-rigward tas-soqfa tal-konkos:

> "3. *Meta saru s-soqfa tal-konkos dawn appoġġaw fuq il-ħxuna kollha tal-ħajt diviżorju, jiġifieri qabżu n-nofs tal-ħajt u b'hekk invadew fuq in-naħa tal-proprjeta` tar-reverendu Farrugia. Barra minn hekk meta tiġi biex tinbena l-proprjeta` tar-Reverendu u s-soqfa jinzertaw fl-istess livell tas-soqfa tal-ġar tiegħu, dan il-konkos żejjed ikollu jitqatta' bl-ispejjeż akbar milli kieku jitqatta' fil-ħajt tal-bricks u b'riskju akbar li ssir ħsara strutturali fil-bini.*
>
> *"4. Jekk is-soqfa tar-Reverendu ma jinbnewx fl-istess livell tas-soqfa tal-ġar, hemm problema oħra għax minħabba li l-ġenb tas-soqfa tal-konkos sbuzzaw iktar 'il barra mill-wiċċ tal-ħajt, dan il-konkos żejjed ikollu jitqatta' biex jiġieb inċim mal-wiċċ tal-ħajt diviżorju u dan bi spejjeż extra għar-Reverendu."*

23. L-attur ħassu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti iddisponiet minn dan l-ilment billi qalet li ma tressqitx prova konklussiva u indipendenti fir-rigward. Jaċċenna għall-fatt li l-perit tekniku stess kien osserva li s-soqfa tqegħdu fuq il-ħxuna kollha meta qal li *"Hemm ukoll partijiet fejn hemm is-saqaf bil-concrete li jisporġi ftit 'il barra."* Din l-osservazzjoni l-perit tekniku fil-fatt kien għamilha fir-raba' paragrafu tar-rapport, li tittratta dwar il-kwistjoni tal-kisi tal-appoġġ (ara *supra)*.

24. Jargumenta għalhekk l-attur li din l-osservazzjoni tal-perit tekniku hija prova <u>indipendenti</u> oltre l-osservazzjoni li għamel il-perit tiegħu. Fil-fehma ta' din il-Qorti r-ritratti (kemm dawk li jinsabu fir-rapport tal-perit tal-attur, u kif ukoll dawk li jinsabu fir-rapport tal-periti tal-qorti) huma prova ampjament ċara u indipendenti tal-fatt li s-soqfa tal-concrete fil-fatt

tqegħdu tul il-ħxuna kollha tal-ħajt diviżorju, stante li jidhru sporġuti kemmxejn 'il barra mill-ħajt diviżorju mit-tul tagħhom. Dan apparti l-fatt li l-perit tekniku stess ikkonstata li hemm partijiet fil-ħajt diviżorju, proprju fejn hemm is-soqfa, li jisporġu 'l barra.

25. Jonqos li jiġi stabbilit jekk dan il-fatt jiksirx l-Artikolu 413(1) tal-Kodiċi Ċivili, kif isostni l-attur. Dan l-artikolu jipprovdi illi:

> *"Kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt."*

L-attur isostni li huwa ovvju li r-raġuni wara tali dispożizzjoni hija li ladarba l-ħajt diviżorju jeżisti għall-benefiċċju ta' entrambi ġirien, ħadd minnhom ma jista' jagħmel użu mill-ħajt b'mod li jċaħħad lill-ieħor milli jagħmel l-istess użu. Isostni li bil-fatt li s-soqfa tal-konkos ġew jistrieħu fuq il-ħxuna kollha tal-ħajt komuni inkiser dan il-provvediment tal-liġi u għalhekk jippretendi li l-appellati jew min minnhom, jirrimedjaw għal din il-leżjoni tad-drittijiet tiegħu.

26. Fil-fatt għalkemm l-Artikolu 413(1) tal-Kodiċi Ċivili jitkellem fuq "travi", ġie ritenut li s-soqfa huma ukoll meqjusa bħala "travi" għall-finijiet ta' dan l-artikolu. Fil-fatt fil-kawża "***Nazzareno Cortis et v. Joseph Pisani et***" deċiża fid-29 ta' Mejju 2014, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, irriteniet li l-planki tal-concrete (allura saqaf) jistgħu jitqiesu bħala travi:

> *"F'dan il-kaz huma l-planki tal-concrete mqeghda mill-konvenuti fuq is-*

> *suletta li jistghu jitqiesu bhala travi u li fil-bidu kienu jestendu l-wisa kollu tal-hajt izda tqassru, kif ammess mill-istess atturi fir-rikors gurament u gew in linea mal-ligi."*

27. Issa l-Artikolu 413(1) huwa immirat lejn il-"**komproprjetarju"** tal-ħajt diviżorju; dan il-provvediment għalhekk jippresupponi li l-ħajt li fih ikunu qed jiddaħħlu t-travi huwa fil-fatt proprjeta` taż-żewġ ġirien, cioe` ħajt komuni. Issa kif jidher mill-iskrittura tal-1964 l-attur ħallas għall-appoġġ tal-ħajt sal-livell ta' erbatax-il filata (tnax mill-qatran tal-garaxx u tnejn 'il fuq mis-saqaf tal-garaxx) u għalhekk, kif fuq spjegat, din il-Qorti tqis li l-ħajt diviżorju 'l fuq minn dawn il-filati mhux ħajt komuni iżda huwa tal-konvenuti/ kjamati fil-kawża biss. Din il-Qorti tosserva mir-ritratti tal-ħajt diviżorju illi fejn jidher li hemm soqfa li jisporġu kemmxejn 'il barra dawn qegħdin 'il fuq minn erbatax-il filata u għalhekk jiġi li s-soqfa lamentati mill-attur tqegħdu mill-<u>proprjetarji</u> tal-ħajt u mhux mill-komproprjetarji. Għalkemm isegwi allura li l-Artikolu 413(1) mhux applikabbli għas-sitwazzjoni odjerna, wieħed ma jridx jinsa li fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 417, u cioe`:

> *"Il-ġar li ma jkunx ħareġ sehem għat-titligħ ta' ħajt komuni jista' jikseb il-jedd tal-komunjoni tal-għoli li jiżdied billi jħallas nofs ta' kemm ikun sewa biex sar, u nofs is-siwi tal-art li tkun ittieħdet għaż-żjieda tal-ħxuna, jekk ikun il-każ."*

Il-ħajt li jinsab mibni 'l fuq mill-livell tal-ground floor huwa mibni fuq arja li hija diġa` komuni, <u>u għalhekk fuq tali arja ma setax ikun hemm invażjoni bis-soqfa tal-konkrit</u>. Għalhekk xorta waħda jirriżulta li hemm ksur tad-drittijiet tal-attur.

28. Madanakollu wieħed ma jridx jinsa' li din is-sitwazzjoni tnisslet mill-fatt li fl-1964, il-partijiet, cioe` ir-Reverendu Daniel Farrugia u Tobia Zammit jidher li qablu li l-ħajt komuni (cioe` dak li appoġġja miegħu r-Reverendu Daniel Farrugia) kellu jkun wieħed singlu, u dan kuntrarjament għal dak li tirrikjedi l-liġi fl-Artikolu 407, u cioe`:

> *"Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru."*

Dan qed jinghad peress li mill-ftehim tal-1964 (ara para. 6) il-hlas tal-appogg fuq il-hajt singlu sar bla riserva jew oppożizzjoni u kwindi implicitament gie accettat li l-hajt singlu kellu jikkostitwixxi l-hajt divizorju komuni sal-gholi ezistenti f'dak iz-zmien.

29. Fil-fatt il-perit tekniku, fix-xiehda tiegħu tas-26 ta' Ottubru 2020 quddiem din il-Qorti qal li ħajt diviżorju (li fil-fatt fih 9 pulzieri) suppost ikun dobblu. F'dik is-seduta spjega li fiċ-ċirkostanzi bil-fors li l-planki kellhom isiru kif saru, fis-sens li jaslu sa nofs il-ħxuna tal-ħajt (singlu) imbagħad jimtlew bil-konkrit:

> "*Sur imħallef, jiena għidt li jesporġi, proprja ras il-planka hija composite structure, għandek il-planka li tasallek sa xi nofs four and a half (4½) inches/ five (5) inches fuq il-ħajt, imbagħad il-kumplament trid timliħ bil-konkrit, konkrit ta' kwalita` tajba. Kemm biex tagħlaq it-toqob tal-planki għax inkella jidħollok l-ilma u tibqa' hemm b'xi sentejn biħ bl-ilma hemm ġew. Ukoll irid ikun ta' kwalita` tajba biex jerfa' s-sapport tal-ħajt 'il fuq. ras il-planka mhijiex biex terfa l-ħitan. Mhux suppost li iddisinjata biex*

terfa' piż fuqha, allura t-tarf trid tagħmliliha l-konkrit b'saħħtu biżżejjed biex jita' jieħu l-kostruzzjoni…..

"…….. Hemm raġuni teknika. Tasal forsi erba' pulzieri, erba' pulzieri u nofs, imbagħad il-kumplament tagħmlu biex tagħlaq it-toqob, imma iżjed u iżjed biex jerfa' s-sular ta' fuq…."

30. Spjega wkoll li dawn strutturalment ma jistgħux jintmessu u li jekk l-attur jiġi biex jiżviluppa l-art tiegħu fejn jinsabu l-planki ma jistax jidħol, iżda jrid idaħħal jew taħthom jew fuqhom. Mistoqsi jekk dan jistax itellef mill-għoli tas-sulari, spjega li llum il-ġurnata l-għoli ta' għaxar filati jgħaddi peress li l-minimu tal-għoli rikjest tnaqqas. Qal ukoll li wieħed jista' jilgħab u jaġġusta skont il-pjanta.

31. Qal ukoll li fejn jisporġi l-konkrit, meta l-attur jiġi biex jibni, dan jista' jonqoxha u l-ispiża jnaqqasha mill-appoġġ.

32. Ikkonsidrat dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, għalkemm bl-invażjoni tas-soqfa 'l barra minn nofs il-ħxuna tal-ħajt ġie li hemm ksur tad-drittijiet tal-attur, dan kien riżultat tal-fatt li l-attur stess ikkonsentixxa li l-ħajt komuni jkun wieħed singlu meta fl-1964 appoġġja mal-ħajt diviżorju li kien jinsab fil-ground floor. Għaldaqstant l-uniku soluzzjoni li qiegħda tara din il-Qorti hu li f'każ li l-attur jiġi biex jiżviluppa l-binja tiegħu, idaħħal is-soqfa tiegħu oltre n-nofs tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju, u għal fuq il-parti tal-ħajt tal-ġar, ovvjament mhux fl-istess livell li jinsabu s-soqfa eżistenti iżda 'l fuq jew 'l isfel minnhom.

Decide

33. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddisponi minn dan l-appell kif ġej:

(a) Fir-rigward tal-ewwel aggravju (in kwantu jirrigwarda t-tmien (8) ilment dwar il-bricks) dan jirriżulta infondat, u qiegħda tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti;

(b) Fir-rigward tal-ewwel aggravju (in kwantu jirrigwarda s-seba' (7) ilment dwar il-frakass) dan jirriżulta fondat, u għalhekk qed tħassar il-konklużjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward, u qiegħda tiddikjara li f'każ li l-attur jiġi biex jiżviluppa l-art tiegħu għandu jiġi kkompensat għall-illxxjar tal-frakass kif spjegat fil-paragrafu numru 21 supra. Jiġi ppreċiżat li l-illixxjar tal-frakass għandu jinkludi wkoll it-tinqix tal-konkrit tal-planki li jisporġi 'l barra;

(c) Fir-rigward tat-tieni aggravju li jirrigwarda d-disa' (9) ilment dwar is-soqfa li jisporġu, qed tħassar il-konklużjoni tal-ewwel Qorti in kwantu jirriżulta li s-soqfa effettivament jinvadu l-arja li tinsab fuq nofs ($^1/_2$) il-ħxuna tal-ħajt komuni tal-ground floor; u fir-rigward ta' dan għalkemm qed tiddikjara ma hu dovut l-ebda kumpens, qed tawtorizza lill-attur li jserraħ is-soqfa tiegħu fuq il-ħxuna kollha tal-ħajt ('il fuq jew 'l isfel mis-soqfa

eżistenti) jekk u meta jiġi biex jiżviluppa l-proprjeta` tiegħu.

34. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu terz ($^{1}/_{3}$) mill-attur appellant u żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm