Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Brigitte Sultana LL.D. LL.M. (Cardiff), Adv. Trib. Ecc. Melit.

Illum, il-Ġimgħa 26 ta' Marzu, 2020

Rikors Guramentat numru:- 2/2014 BS

Mariano u Rita konjugi Xuereb

vs

Carmel u Vitorina konjugi Buttigieg

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru tmienja u għoxrin (28), Triq it-Torri Tingħi, Xewkija, Għawdex, liema fond huwa d-dar residenzjali tagħhom;

2. Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond numru sitta u għoxrin (26), Triq it-Torri Tingħi, Xewkija, Għawdex, liema fond huwa adjaċenti mal-beni tal-konjuġi Xuereb, fuq deskritti;

3. Illi f'xogħol ta' kostruzzjoni li l-konvenuti wettqu fil-proprjeta' tagħhom preċitata, riċentament, huma wettqu diversi rregolaritajiet bi preġudizzju għad-drittijiet ta' l-atturi;

4. Illi fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet il-konvenuti ħattew il-ħajt diviżorju tal-ġnien ġia mibni bis-sejjieħ u fir-rikostruzzjoni tiegħu bil-kantun, okkupaw il-ħxuna kollha tiegħu u apparti hekk mhux

biss ma nbeniex fuq il-linja medjana, izda nbena nterament fil-proprjeta' ta' l-atturi;

5. Illi, in oltre, dan il-hajt tal-gnien ma nbeniex kompletament bid-dobblu;

6. Illi fin-naha tal-hajt tagħhom il-konvenuti ħallew fetħiet forma ta' ħnejjiet, b'mod illi ħolqu speċi ta' fetħiet ossia armarji forma ta' ħnejjiet fil-ħajt diviżorju, u illi allura fil-parti fejn hemm dawn il-fetħiet, il-ħajt diviżorju ma nbeniex bi ħxuna unita, kif tirrekjedi l-liġi;

7. Illi l-wiċċ tal-ħajt ma nbeniex lixx skont il-liġi, u l-konvenuti għamlu lavur fil-ġebel fil-wiċċ ta' fuq il-ħajt;

8. Illi fil-faċċata tal-fond proprjeta' tagħhom il-konvenuti ffurmaw tieqa f'distanza nqas minn dik li tordna l-liġi, mill-proprjeta′ ta′ l-atturi;

9. Illi l-konvenuti qaxxru z-zebgħa ta' parti mill-ħajt tal-faċċata ta' l-atturi u kkonvertewha għall-istess mod ta' kif qiegħed il-bqija tal-faċċata tal-ħajt tal-konvenuti;

10. Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi sabiex jindirizzaw dawn l-irregolaritajiet, huma baqgħu nadempjenti, u dan nonostante d-diversi promessi tagħhom;

11. Illi l-atturi jridu illi dawn l-irregolaritjiet a preġudizzju tad-drittijiet tagħhom qua sidien jiġu mneħħija ossia rranġati darba għal dejjem.

12. Illi din il-kawża qegħdha ssir mill-atturi konjuġi Xuereb, u qegħdha tiġi kkonfermata bil-ġurament mill-attur Mariano Xuereb illi għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

Talbu li din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-hajt tal-ġnien mibni mill-konvenuti sar bi preġudizzju għall-jeddijiet ta' l-atturi, stante li mhux biss ma nbeniex fuq il-linja medjana, izda nbena fil-proprjeta' ta' l-atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaqilghu dan il-hajt diviżorju u jerġgħu jibnuh fuq il-linja medjana u bid-dobblu skont il-liġi.

3. F'każ illi din il-Qorti ma takkoljix l-ewwel zewġ talbiet tiddikjara illi l-hajt divizorju kif inhu mibni ma huwiex skont il-liġi stante illi (i) ma huwiex mibni nterament bid-dobblu (ii) fih fetħiet ossia armarji forma ta' ħnejjiet fis-saff li jiġi fin-naħa tal-konvenut (iii) l-wiċċ ta' fuq tal-ħajt ma hux lixx u jikkontjeni lavur fuq is-saff tan-naha tal-konvenuti.

4. F'dak il-każ li tiġi akkolta t-tielet talba tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirregolarizzaw dan il-ħajt divizorju billi jibnuh interament bid-dobblu; jagħlqu l-fethiet ossia armarji forma ta' ħnejjiet kollha li hemm fih; u jirranġaw il-wiċċ tal-ħajt billi jissostitwixxu l-kantun ta' fuq nett li fih lavur b'wieħed b'wicc lixx.

5. Tiddikjara li t-tieqa li l-konvenuti ffurmaw fil-faċċata tal-fond tagħhom saret f'distanza nqas minn dik li titlob il-liġi, mill-proprjeta' ta' l-atturi;

6. Tiddikjara li t-tqaxxir ta' zebgħa mill-konvenuti fuq il-faċċata tal-proprjeta' ta' l-atturi tippreġudika d-drittijiet ta' l-istess atturi qua sidien;

7. Tikkundanna lill-konvenuti jagħlqu t-tieqa li huma ffurmaw fil-ħajt tal-faċċata tal-fond tagħhom, u jerġgħu jiżbgħu l-faċċata tal-fond ta' l-atturi bl-istess mod kif kienet qabel.

8. Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuti għandhom jesegwixxu dawn ix-xogħlijiet kollha ordnati mill-Qorti.

9. Tinnomina perit arkitett sabiex a spejjez ta' l-istess konvenuti jissorvelja ix-xogħlijiet kollha ordnati minnha.

10. F'każ li l-konvenuti ma jaderixxux ruhhom ma' l-ordni tal-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex jesegwixxu x-xoghlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kollha, inkluża VAT, inklużi wkoll dawk ta' l-ittra nterpellatorja tad-9 ta' Dicembru, 2010, u ta' l-ittri ufficjali ta' Lulju, 2011 u ta' Novembru, 2013. Bl-inġunzjoni tal-konvenuti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi eċċepew:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt. Il-ħajt divizorju li ssostitwixxa dak tas-sejjieħ eżistenti qabel inbena ezattament fuq il-linja medjana li tifred iz-zewġ fondi bil-piena approvazzjoni u akkwixxenza tar-rikorrenti konjuġi Xuereb;

2. Illi l-ħnejjiet u l-lavur li saru mill-esponenti saru f'ħajt li nbena minnhom fil-proprjeta' tagħhom u li huma adjaċenti għall-ħajt diviżorju u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħu jivvantaw l-ebda drittijiet fuq dan il-ħajt;

3. Illi t-tieqa li ġiet iffurmata qegħdha fid-distanza rikjesta mil-liġi u t-tqaxxir maz-zebgħa sar unikament u limitatament fil-ħitan tal-faċċata li huma proprjeta' tal-esponenti u dan kif sejjer jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

5. B'referenża ghal kull paragrafu tar-rikors ġuramentat, imbagħad, l-esponenti għandhom is-segwenti x'jirrilevaw:

(a) Ghar-rigward il-kontenut tal-ewwel u t-tieni paragrafu, dawn mhumiex kontestati;

(b) Illi t-tielet paragrafu huwa kontestat stante li l-esponenti konjuġi Buttigieg ma wettqux irregolaritajiet bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti;

(c) Illi b'referenza għar-raba' u l-ħames paragrafu għandu jingħad li l-ħajt divizjorju li ssostitwixxa dak tas-sejjiegħ inbena fuq il-linja medjana li tifred iz-zewġ fondi u għalhekk mhux minnu li l-esponenti okkupaw il-ħxuna kollha tiegħu. Tali kostruzzjoni kienet saret bil-piena approvazzjoni u akkwixxenza tal-konjuġi Xuereb;

(d) Illi għal dak li għandu x'jaqsam mas-sitt u s-seba' paragrafi, il-ħnejjiet u l-lavur saru f'ħajt adjaċenti għall-hajt divizorju li nbena mill-esponenti fil-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda drittijiet fuq dan il-ħajt;

(e) B'riferenza għat-tmien u d-disa' paragrafi l-esponenti jissenjalaw li t-tieqa qeghdħa fid-distanza li tistabilixxi l-liġi u t-tqaxxir taz-zebgħa li sar fil-faċċata tal-bini sar interament u esklussivament fil-ħitan li huma proprjeta' tal-esponenti u mhux tar-rikorrenti konjuġi Xuereb;

(f) Illi per konsegwenza t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lilha meta kienet diġa ġiet differita għas-sentenza minn din l-istess Qorti diversament ippreseduta.

Rat ix-xhieda, affidavits, kontro-ezamijiet, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' April, 2014 il-Qorti nnominat lill-espert tekniku l-Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi u jieħu wkoll konjizzjoni tar-risposta ġuramentata tal-konvenuti;

Rat ir-rapport tal-Perit Godwin Abela a fol. 75 et seq tal-proċess u rat ukoll li ma ntalbitx li ssir eskussjoni tal-espert tekniku u lanqas saret talba għan-nomina ta' periti perizjuri;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Marzu, 2019 il-kawża tħalliet għad-deċizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet u ddiferiet il-kawza għas-sentenza għas-seduta tas-26 ta' Marzu, 2021.

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-atturi Xuereb huma l-proprjetarji ta' fond bin-numru tmienja u għoxrin (28) fi Triq it-Torri Tinghi fix-Xewkija, Għawdex filwaqt li l-konvenuti Buttigieg huma proprjetarji ta' fond adjaċenti għal dak tal-atturi bin-numru sitta u għoxrin (26) fl-istess Triq it-Torri Tingħi fix-Xewkija, Għawdex.

L-attur Mariano Xuereb jiddikjara li kien akkwista dan il-fond b'titolu oneruz ftit wara li kien izzewweġ u kien ilu jgħix fih l-fuq minn sittin (60) sena. Għajr għal ftit modifiki fejn kienu ziedu zewġt ikmamar, f'dan il-fond ma kien inbidel xejn tul is-snin.

Mill-banda l-oħra l-konvenut jiddikjara li huwa flimkien ma' martu kienu akkwistaw dan il-fond in parti b'wirt tal-ġenituri tal-konvenuta u in parti b'xiri mingħand l-aħwa tal-konvenuta Vitorina Buttigieg. Il-konvenut jistqarr, li wara li kienet ġiet nieqsa omm il-konvenuta, huma kienu ddeċidew li jibdew jirranġaw dan il-fond peress li kellu bzonn ta' rinnovazzjoni u kienet xewqa tagħhom li jzidu xi kmamar miegħu. Kien riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet ta' rinnovazzjoni u kostruzzjoni magħmula mill-konvenuti li tqanqal bejn il-partijiet dizgwid li wassal għall-ftuh ta' din il-kawża.

Skont l-atturi, bix-xogħlijiet magħmula mill-konvenuti ġew lezi d-drittijiet tagħhom. L-ilmenti tal-atturi li fuqhom hija msejsa l-kawża huma s-segwenti:

1. **Il-hajt diviżorju li jinsab fil-ġnien** – Il-hajt diviżorju tal-ġnien li kien jaqsam il-proprjeta' tal-atturi minn dik tal-konvenuti kien tas-sejjieħ u gie mibdul b'tal-kantun.

   L-atturi jilmentaw li dan il-ħajt il-ġdid tal-kantun inbena kollu fil-proprjeta' tagħhom u mhux fuq il-linja medjana. Di piu' ma inbeniex bid-dobblu skont il-liġi.

   Izidu jilmentaw mill-fatt li fil-ħajt in kwistjoni fuq in-naħa tal-konvenuti nfetħu armarji bi ħnejjiet fih. Skont l-atturi allura dan ifisser li l-ħajt ma nbeniex bi ħxuna unita bi ksur tal-liġi. In aggunta fl-istess ħajt għamlu lavur fil-ġebel fil-wiċċ ta' fuq tal-hajt.

2. **Tieqa fil-faċċata tal-fond tal-konvenuti** – L-atturi jilmentaw li l-konvenuti fetħu tieqa fil-faċċata tal-fond tagħhom li ma tirrispettax id-distanza ta' zewġ piedi u nofs rikjesta mil-liġi mill-fond tagħhom.

3. **Zebgħa fil-faċċata** – L-atturi lmentaw ukoll li l-konvenuti qaxxru z-zebgħa minn parti mill-ħajt tal-faċċata tagħhom b'tali mod li din ġiet mibdula f'parti mill-proprjeta' tal-konvenuti.

Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tevalwa l-ilmenti wieħed wieħed.

Rigward il-hajt divizorju kull parti fil-kawża tat il-verzjoni tagħha u dawn il-verzjonijiet huma dijametrikament opposti. Skont l-atturi dan il-hajt irimpjazza ħajt antik tas-sejjiegħ li kien jifred iz-zewġ proprjetajiet izda dan il-hajt gdid nbena kollu kemm hu fil-proprjeta' ta' l-atturi. Il-konvenuti jiddefendi ruħhom billi jtennu li l-hajt diviżorju huwa mibni fuq il-linja medjana. Isaħħu l-argument tagħhom billi jghidu li l-atturi kienu jafu infatti approvaw il-binja tal-hajt[1].

Il-konvenut isostni li meta ppjantaw il-ħajt dan sar bil-parteċipazzjoni ta' Mariano Xuereb u ibnu. Infatti meta xehed Francis Debrincat dan afferma li kien l-istess Mariano Xuereb li tah l-istruzzjonijiet kif għandu jinbena l-ħajt. Xeħed li l-attur ma riedx li l-hajt jinbena fuq il-linja medjana izda nsista li jaqta' linja dritta u jibqa' ħiereg bih.

Il-Qorti tqis li din il-verzjoni tati rendikont ta' sitwazzjoni kemmxejn stramba billi l-bennej jirriżulta li kien imqabbad mill-konvenuti izda mbagħad donnu jikkonferma li agixxa fuq l-istruzzjonijiet tal-attur u ad insaputa tal-konvenuti bena l-hajt diviżorju kif ried l-attur.

Meta fliet it-talbiet il-Qorti waslet għall-konkluzzjoni illi l-provi huma ta' natura teknika. Jinħtieġ li jkun determinat fejn kien il-hajt diviżorju antik, imbgħad jiġi sopra impost fuq fejn inbena il-ġdid. Minn dak li jirriżulta tkun tista tinstilet il-konkluzzjoni jekk effettivament il-konvenuti bnewx il-hajt il-ġdid fuq il-linja medjana jew le, għalkemm mill-mod kif xehdu kemm il-konvenut u l-bennej, li affermaw li l-ħajt inbena kif ried l-attur jagħti x'tifhem lill-Qorti li ma humiex qed jiċħdu li l-ħajt ittella' *oltre* l-linja medjana fuq il-proprjeta' ta' l-attur. Anzi jiddefendu tali azzjoni billi jargumentaw li dak kollu sar bi qbil ma l-attur. Il-Qorti ser titratta dan il-punt aktar l-isfel.

[1] Ara affidavit ta' Carmel Buttigieg a fol 113 sa fol 116 tal-proċess

Billi kif ġia ngħad il-prova li trid tikkonsidra din il-Qorti hija waħda teknika u fattwali eżaminat bir-reqqa r-rapport redatt mill-espert tekniku l-Perit Godwin Abela[2] . Rigward ir-rapport peritali fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell affermat li *"kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi lmertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika. In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta lkonkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998). Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal- 21 Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs*

[2] A fol 75 sa 147 tal-proċess

Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell`arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta` talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irragonevoli[3] . Din il-Qorti tirrileva bhala fatt illi wara li l-perit tekniku ħalef ir-rapport, u l-ebda parti ma talbet l-eskussjoni tiegħu jew għall-hatra ta` periti tekniċi addizzjonali hija serja taddotta u tagħmel tagħha l-konkluzzjonijiet li hemm fir-rapport. Skont il-Perit Abela mill-provi prodotti kif ukoll mill-ezerċizzju li sar irrizultalu li l-ħajt diviżorju mertu tal-kawża ma nbeniex fuq il-linja diviżorja izda nbena ġol-proprjeta' tal-atturi.

Kif ġia osservat il-Qorti l-konvenuti jittentaw iqajjmu l-argument li l-attur Mariano Xuereb ta' l-kunsens tiegħu sabiex jinbena l-ħajt kif inbena. Mhux hekk biss izda il-kunsens mogħti kien taċitu u espremieh meta kien jmur, skond il-konvenuti, jara x-xogħol għaddej u qatt ma oġġezzjona.

Dan l-argument izda ma jregix. Jibda biex jinghad li hawnhekk si tratta dritt reali mmobiljari – *jus in re* – u għalhekk ma tistax issir aljenazzjoni ta' tali dritt jekk mhux b'att pubbliku. Anke jekk kif jgħidu l-konvenuti, l-attur taċitament aċċetta l-pozizzjoni tal-ħajt il-ġdid, fatt li l-Qorti għandha dubji serji kemm kien hekk, xorta waħda madankollu kien meħtieġ l-att pubbliku, li mill-provi ma jirriżultax.

Il-lanjanza oħra ta' l-atturi hija li l-ħajt tal-kantun ma sarx tad-dobblu. Ser issir referenza għall-Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li:

[3] Bugeja et vs Muscat et, deċiża mill-Qorti ta'l-Appell fit-23 ta'Gunju, 1967.

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

Fil-każ tagħna l-ħajt in kwistjoni huwa hajt diviżorju li jaqsam zewġ ġonna. Mir-rapport redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela jirriżulta li l-ħajt mibni mill-konvenuti ma sarx fil-ħxuna rikjesta mil-liġi u nfatti fil-punt 8.02 tar-rapport dan l-espert jgħid :

'Illi mill-provi mressqin jirriżulta li hajt diviżorju ma nbeniex bid-dobblu kif suppost biex jissostitwixxi l-ħajt tas-sejjiegħ oriġinali.'

Il-Qorti setgħet ukoll tikkonstata dan il-fatt mir-ritratt esebit mar-rapport[4].
Fid-dawl ta' dawn il-fatti li ma ġewx lanqas kontestati mill-konvenuti[5] l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' l-ewwel (1) talba u t-tieni (2) talba tal-atturi. Madankollu ma hemmx għalfejn tinoltra ruħha oltre fuq it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet stante li dawn tal-aħħar huma alternattivi għall-ewwel zewġ talbiet.

Tieqa fil-faċċata tal-fond tal-konvenuti

It-tieni lment tal-atturi huwa relatat ma' tieqa li allegatament nfetħet mhux skont id-distanza rikjesta mil-liġi. Il-konvenuti da parti tagħhom jinsistu li din it-tieqa qegħdha fid-distanza rikjesta mil-liġi.

Illi l-artikolu 443 (1) tal-Kodiċi Ċivili huwa ben ċar fuq dan il-punt billi jistipula li:

'Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.'

[4] A fol 82 tal-process
[5] Il-Perit tekniku lanqas saritlu eskussjoni

Fis-sentenza fl-ismijiet **Nicola Caruana -vs- Dottor John Cesareo M.D.** [6] nterpretat l-artikolu riferit b'dan il-mod:

> *'F'dan l-artikolu hemm projbit li jinfethu twieqi, galleriji, ecc, f'distanza anqas minn zewg piedi u sitt pulzieri (sitta u sebghin centimetru), meqjus din id-distanza lateralment. Il-ligi qalet "ed altri simili sporti" (test Taljan antic – art. 139 Ord. VII tal-1868) – "other similar projections" fit-test Ingliz attwali – sempliciment biex tikkomprendi wkoll xi aperturi "ejusdem generis", imma mhux biex tillimita l-operazzjoni tal-artikolu ghal dawk l-aperturi li ma kienux proprjament twieqi jew galleriji bhal fl-imghoddi (verandahs, terrazzini, etc.), u ghalhekk inhass il-bzonn li tigi amplifikata b'dawk il-kliem ix-xorta tal-aperturi, b'estensjoni ta' dak li kien jinghad fid-disposizzjonijiet li jiffurmaw il-bazi originali tal-art. 480 (art. 443), cjoe' dik tal-para. XXXV tat-Tit. XXIV "Delle Case e Fondi", Prammatiche di Manoel, u tal-para. VIII, Lib. III, Capo XI, Kodici Municipali, fejn kien jinghad sempliciment, fl-ewwel wiehed, 'Nessuno puo' avere balcone o finestra che non sia distante per due palmi almeno dal muro divisorio", u fit-tieni, "Nessuno potra' avere balconi o finestre che non siano distanti per tre palmi almeno dal muro divisorio". Illi l-art. 480 (art. 443) jikkostitwixxi limitazzjoni tal-proprjeta', u ghalhekk limitazzjoni tal-liberta' ta' tgawdija tal-proprjeta' sancita fl-art. 357 Kap. 23 (art. 320, Kap. 16)."*

Mir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela lill-Qorti rrizultalha li t-tieqa mhux skont id-distanza rikjesta mil-liġi. Hekk ikkonkluda l-perit fil-punt 8.04 fejn ingħad:

'Illi t-tieqa li l-konvenuti fethu fuq il-faccata mihijiex boghod mill-hajt divizorju skont kif rikjest mil-Ligi u cioe' distanza ta' 0.76 metri 'l-boghod mill-wicc intern tal-istess hajt divizorju.'

Il-konvenut Carmel Buttigieg fl-affidavit tiegħu ssottometta ukoll l-argument illi dak li l-atturi jsejħulha tieqa ma hi xejn għajr rewwieħa. Hekk xehed dwar dan:

[6] Deċiża 19 ta Gunju, 1959, Appell Ċivili

*'Ghar-rigward "it-tieqa" li Mariano Xuereb qed jghid li jiena ftaht f'distanza anqas minn dik stabbilita mil-ligi, nispjega li din hija aktar rewwieha milli tieqa x'hin wiehed iqis id-daqs taghha. Nispjega li huwa mpossibli li minn go dik ir-rewwieha wiehed jittawwal ghan-naha ta' Mariano Xuereb ghas-semplici raguni li l-hajt huwa wiehed ohxon u ma jippermettix li wiehed jisporgi 'l barra mir-rewwieha. Din ir-rewwieha hija murija fuq ir-ritratti li jiena qieghed ninkludi ma' dan l-affidavit tieghi u qed nimmarkahom bhala Dokumenti **CB 4** u **CB 5**.'*

F'dan il-kuntest id-definizzjoni ta' "tieqa" u "rewwieha" ingħatat b'mod ċar fil-kawza fl-ismijiet **Angelo Micallef -vs- Giuseppe Muscat**[7] fejn intqal:

'Illi huwa tajjeb li jinghad li l-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi ("luci"), jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat ("ventiere"). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminahom, imma ma hux dejjem facili li jinghad liema apertura tista' tigi kwalifikata tieqa, u liema rewwieha. Jekk pero' bniedem jipprocedi razzjonalment, jista' jinghad li jekk l-apertura tkun ta' daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun qeghdha f'certa altezza mal-pareti ta' l-istess ambjent, ghandha latitudni li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet taghha jkunu zghar hafna u f'pozizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficli u wisq malgevoli, generalment taqa' taht il-klassifika ta' rewwieha, li certament ma hijiex intiza ghall-prospett. Huwa ghalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitu', ir-rewwiehat ma jikkostitwixxu qatt servitu''

Jirriżulta mir-ritratti esebiti mill-konvenut innifsu a fol. 127 tal-proċess u mmarkati bhala Dok CB 4 u CB 5 li din l-apertura nfetħet bejn wieħed u iehor xi ħames (5) filati mill-wiċċ tal-bankina. Id-daqs tagħha huwa tali li mhux biss isservi għall-ventilazzjoni pero' sservi wkoll għad-dħul tad-

[7] Deciza 5 ta' Gunju, 1959, Prim Awla

dawl. Għalhekk huwa ndubitat li din l-apertura hija tieqa u mhux rewwieha kif ittentaw jgħidu l-konvenuti. In vista ta' dan, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tilqa' l-ħames talba.

Zebgħa fil-faċċata

Illi fir-rigward tas-sitt talba l-atturi jilmentaw li l-konvenuti qaxxru zebgħa mill-faċċata tal-proprjeta' tagħhom bil-għan li tiġi tixbah lill-faċċata tad-dar tagħhom. L-attur Mariano Xuereb jilmenta li l-konvenut qaxxar il-faccata tad-dar tiegħu u baqa' għaddej għal fuq in-naħa tiegħu. Jispjega li filwaqt li l-ħajt tal-pjan terran huwa bid-dobblu bl-imramma ġo fih, fis-sular ta' fuq il-ħajt huwa tas-singlu u l-ħajt tiegħu huwa mibni fuq l-estremita' tan-naha tal-konvenuti b'tali mod li l-wisgħa tal-kantun ta' ġew tinsab kollha fil-proprjeta' tal-atturi. Skont hu dan huwa ndikazzjoni li l-ħajt tad-dobblu fil-pjan terran huwa wkoll kollu proprjeta' tiegħu.

Mill-banda l-oħra l-konvenuti jsostnu li t-tqaxxir taz-zebgħa sar unikament u limitatament fil-hitan tal-faccata li huwa proprjeta' tagħhom. Il-konvenut jgħid li huwa ma qaxxar l-ebda zebgħa pero' dak kien kisi li kien fuq in-naħa tal-proprjeta' tiegħu. Il-konvenut jgħid li ma jaqbilx mal-argumenti mressqa mill-atturi dwar il-linja tal-qasma tal-proprjeta'. Isostnu li z-zewġ postijiet huma mrikbin u n-naħat tal-atturi lanqas għandu koxxa tal-bieb ma għandu l-għaliex il-bieb jiġi mal-imramma.

Illi l-espert tekniku l-Perit Godwin Abela ma daħalx fil-kwistjoni lil min jappartjeni l-hajt diviżorju. Huwa llimita ruħu rigward jekk it-tqaxxir taz-zebgħa irrekax dannu fil-proprjeta' ta' l-atturi jew le –

'Illi t-tqaxxir taz-zebgha mill-faccata mill-konvenuti ma kienx ta' entita' li seta' kkawza xi hsarat lill-proprjeta' tal-atturi w jekk inhu l-kaz ikun facilment restawrat.'

Fuq dan l-ilment hemm prattikament zewġ verzjonijiet kontliġġenti. Din il-Qorti tinnota li għajr għall-verzjonijiet tal-partijiet ma tressqu l-ebda

prova li tindika b'xi mod ta' min hu l-ħajt. Kif ġia rrimarkat aktar 'il-fuq il-partijiet lanqas eskutew lill-Perit jew talbu għall-perizja perizjuri. Barra minn hekk il-Perit *ex parte* ippreżentat mill-atturi lanqas daħal fl-argument tal-linja medjana. Kulma tressaq mill-atturi kien il-Perit Carmel Farrugia (ara affidavit a fol. 105 sa fol. 110 tal-proċess) li pero' għamel is-sottomissjonijiet tiegħu unikament fuq il-kwistjoni tal-bini tal-ħajt mhux fuq il-linja medjana. Minħabba f'dan il-Qorti tqis li l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw l-ilment tagħhom sal-grad rikjest mill-liġi u ghalhekk ser tiċħad din it-talba.

Deċizjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' w'tiddeċiedi din il-kawża kif isegwi:

i. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ssollevati mill-konvenuti;

ii. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba ;

iii. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talbiet ta' l-atturi stante li huma alternattivi għall-ewwel u t-tieni talbiet;

iv. Tilqa' l-ħames talba;

v. Tiċħad is-sitt talba;

vi. Tilqa' s-seba' talba limitatament u tordna lill-konvenuti sabiex jagħlqu t-tieqa li huma ffurmaw fil-faċċata tal-fond tagħhom sakemm din tinsab entro d-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mposta mil-liġi u tiċħad it-talba sabiex jerġgħu jiżbgħu l-faċċata tal-fond ta' l-atturi bl-istess mod kif kienet qabel;

vii. Tilqa' t-tmien u d-disa' talba u tiffissa perjodu perentorju ta' xahrejn sabiex il-konvenuti Buttigieg jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha ordnati minn din il-Qorti filwaqt li tinnomina lill-Perit Godwin Abela sabiex, a spejjeż tal-konvenuti, jissorvelja x-

xogħolijiet kollha ordnati minn din il-Qorti;

viii. Tilqa' l-għaxar talba attriċi u tordna li f'każ li l-konvenuti Buttigieg ma jaderixxux ruħhom ma' l-ordnijiet tal-Qorti fit-terminu mpost fuqhom tawtorizza lill-atturi Xuereb sabiex, a spejjeż tal-konvenuti, jesegwixxu huma x-xogħolijiet kollha ordnati f'din id-deċizjoni, dejjem taħt is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela nominat għal dan il-għan.

Tordna li l-ispejjeż kollha jkunu a karigu tal-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Diane Farrugia
Deputat Reġistratur

Vera kopja

Għar-Reġistratur