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, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 25

Rikors numru 100/12/1 JVC

John u Josephine *sive* Joyce konjugi Sultana

v.

Titan Developments Limited (C33264) u Emanuel u Rose konjugi Cremona

Preliminari:

1. Il-partijiet għandhom proprjetajiet adjaċenti fi Triq Bullara, Xagħra, Għawdex. Permezz tar-rikors ġuramentat (datat 22 ta' Ottubru 2012) u tal-kontro-talba (datata 15 ta' Novembru 2012) kull parti qiegħda tallega li jeżistu diversi rregolaritajiet fil-binja tal-parti l-oħra, u għalhekk it-talbiet/kontro-talbiet relattivi tagħhom huma ntiżi biex il-Qorti tordna li l-

allegati rregolaritajiet jiġu regolati.

2. <u>Fit-12 ta' Lulju 2010</u> il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, laqgħet uħud mit-talbiet tal-atturi u uħud mill-kontro-talbiet tal-konvenuti u ċaħdet il-kumplament tat-talbiet u kontro-talbiet.

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-<u>21 ta' Lulju 2016</u> intavolaw l-appell odjern fejn talbu lil din il-Qorti biex tirriforma s-sentenza appellata u tbiddilha skont kif mitlub fl-aggravji tagħhom. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-
>
> 1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru dsatax (19), Triq Bullara, Xaghra, Ghawdex, liema fond huwa d-dar residenzjali taghhom;
>
> 2. Illi l-konvenuti bnew korp tal-bini konsistenti f'garaxxijiet u appartamenti u *units* ohra bl-isem ta' "Gallerija Court", Triq Bullara, Xaghra, Ghawdex, liema korp jikkonfina min-nofsinhar mal-beni tal-konjugi Sultana fuq deskritti, lvant mat-triq, u punent ma' beni tal-familja Mercieca;
>
> 3. Illi dan il-korp ta' bini jigi adjacenti mal-proprjeta' ta' l-atturi, dsatax (19), Triq Bullara, Xaghra, Ghawdex, u kif indikat jikkonfina maghhom min-nofsinhar;
>
> 4. Illi fil-kostruzzjoni tal-proprjeta' taghhom, il-konvenuti wettqu

diversi rregolaritajiet civili bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi;

5. Illi fl-entratura tal-proprjeta' minflok ma bnew hajt shih u unit, il-konvenuti kkrejaw fil-hajt tan-naha taghhom fethiet forma ta' hnejjiet, b'mod illi holqu speci ta' armarji fil-hajt divizorju illi allura fil-parti fejn hemm dawn il-fethiet, il-hajt divizorju ma nbeniex bi hxuna unita, u li trid il-ligi;

6. Illi fil-livell tal-garaxxijiet, il-konvenuti hallew parti mill-hajt mhix mibnija b'mod illi krejaw fetha fil-hajt u similment f'dik il-parti, il-hajt m'huwiex ta' l-istess hxuna tal-bqija tal-hajt kollu, izda qieghed biss singlu bl-uniku hajt ezistenti fuq in-naha ta' l-atturi;

7. Illi f'dan il-kaz, bhal fil-kaz ta' qablu, ma huwiex skont il-hxuna rikjesta mil-ligi;

8. Illi l-galleriji fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' tal-konvenuti ma humiex imbeghdin mill-hajt divizorju fid-distanza illi tistabilixxi l-ligi. Ghall-kuntrarju qeghdin imwasslin sal-hajt divizorju b'mod illi hemm introspezzjoni cara minn dawn il-galleriji ghall-proprjeta' ta' l-atturi;

9. Illi fuq il-livell tal-bejt, l-opramorta ma hijiex skont id-distanza rikjesta mil-ligi;

10. Illi finalment, fil-parti ta' fuq tal-proprjeta' fejn iz-zewg hitan jiltaqghu flimkien, jew fejn jispiccaw, ma sarx xoghol skont l-arti u s-sengha sabiex jigi maghluq l-ispazju kkrejat bejn iz-zewg hitan, b'mod illi kull meta taghmel ix-xita jista' jiskula l-ilma bejn iz-zewg hitan u jikkrea dannu;

11. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jindirizzaw dawn in-nuqqasijiet huma baqghu nadempjenti, u dan minkejja d-diversi promessi taghhom.

12. Illi din il-kawza qeghdha ssir miz-zewg atturi konjugi Sultana, u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-attur John Sultana illi ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi fil-parti tal-hajt divizorju tal-konvenuti fejn dawn hallew hnejjiet forma ta' armarji fil-hajt dawn saru bi pregudizzju ghall-jeddijiet ta' l-atturi, u barra minn hekk il-hajt f'din il-parti ma huwiex skont il-ligi u skont il-hxuna rikjesta mil-ligi;

2. Tiddikjara illli fil-parti fil-livell tal-garaxxijiet fejn il-konvenuti hallew apertura fil-hajt divizorju, din hija wkoll bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi, ma hijiex skont il-ligi u f'dak il-kaz ukoll il-hajt divizorju lanqas ma huwa tal-hxuna rikjesta mil-ligi;

3. Tiddikjara illi l-galleriji fuq in-naha ta' wara tal-fond tal-konvenuti ma humiex imbeghdin mill-hajt divizorju fid-distanza illi tistabilixxi l-ligi;

4. Tiddikjara illi l-opramorta fuq l-oghla bejt tal-fond tal-konvenuti ma hijiex skont l-gholi rikjest mil-ligi;

5. Tiddikjara illi xoghol li sar mill-konvenuti biex jinghalaq l-ispazju bejn il-hitan divizorji ma huwiex skont l-arti u s-sengha, b'mod illi hemm riskju illi jipperikola l-ilma bejn il-proprjetajiet bi hsara ghall-proprjeta' ta' l-atturi;

6. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet sabiex fil-parti fejn jezistu l-hnejjiet, ossia aperturi, ossia armarji fil-hajt divizorju dawn jinghalqu, b'mod illi l-hajt divizorju jkun unit f'dik il-hxuna li tistabilixxi l-ligi;

7. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fil-livell tal-garaxxijiet fejn hallew apertura fil-hajt divizorju din tinghalaq b'mod illi l-hajt divizorju jigi wkoll ta' dik il-hxuna rikjesta mil-ligi;

8. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha fil-galleriji, sabiex ibeghdu l-istess galleriji f'dik id-distanza illi tistabilixxi l-ligi mill-hajt divizorju u jeliminaw kull introspezzjoni;

9. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex itellghu l-opramorta fuq il-bejt taghhom skont l-gholi rikjest mil-ligi, f'kull parti fejn din hija iqsar minn dak stabbilit mil-ligi;

10. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji u opportuni skont l-arti u s-sengha, sabiex jissigillaw tajjeb l-ispazji bejn il-hitan divizorji, b'mod illi ma jkunx jista' jipperikola ilma;

11. Tistabilixxi terminu qasir u perentorju li fih il-konvenuti ghandhom jesegwixxu dawn ix-xoghlijiet;

12. Fl-eventwalita' illi l-konvenuti ma jwettqux dawn ix-xoghlijiet entro t-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet huma ta' spejjez tal-konvenuti;

13. Tinnomina perit arkitett sabiex jissorvelja dawn ix-xoghlijiet.

Bl-ispejjez kollha, inkluza VAT, inkluzi dawk ta' ittra ufficjali ta' Lulju elfejn u tnax (2012), u ta' ittra interpellatorja tat-tmintax (18) ta' Lulju, elfejn u tnax (2012), u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Titan Developments Limited u tal-konvenuti Emanuel u Rose konjugi Cremona li eccepew:

1. Illi l-esponenti qeghdin jammettu t-tielet u r-raba talbiet, u kwindi anki t-tmienja u d-disa' talba tal-atturi u jiddikjaraw li huma sejrin iwettqu x-xoghlijiet necessarji sabiex jottemporaw rwiehhom mal-ligi f'dan ir-rigward;

2. Illi fir-rigward tal-ispejjez marbuta ma' dawn it-talbiet, pero', l-esponenti qeghdin minn issa jiddikjaraw u jirrilevaw li meta tigi sabiex tinhareg it-taxxa ufficjali tal-ispejjez tal-kawza, ir-registratur ghandu jikkunsidra jekk kienx hemm lok jew htiega li jsiru erba' talbiet separati, peress li dawn it-talbiet setghu facilment jigu maghquda f'semplicement zewg talbiet;

3. Illi t-talbiet rimanenti kollha huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi;

4. Illi infatti l-ewwel, it-tieni, is-sitta, u s-seba' talbiet huma bbazati fuq il-premessa li l-hajt mibni mill-esponenti jifforma parti mill-hajt divizorju bejn il-partijiet. Illi tali premessa hija zbaljata u skorretta ghaliex il-hajt divizorju huwa l-hajt tad-disa' pulzieri li jigi iktar lejn in-nofsinhar mill-hajt li qed jirreferu ghalih l-atturi. Il-linja medjana bejn il-proprjetajiet rispettivi infatti tinsab f'nofs dak il-hajt tan-naha tan-nofsinhar. Il-hajt mibni mill-esponenti fuq in-naha tat-tramuntana tal-hajt originarjament ezistenzi jinsab mibni interament fil-proprjetà tal-esponenti, u b'ebda mod ma qieghed imqabbad jew addentellat mal-hajt divizorju veru u proprju. Lanqas ma jista' jigi argumentat li bil-fatt li l-esponenti bnew dan il-hajt, il-linja medjana giet b'xi mod spustjata lejn it-tramuntana b'mod u manjiera li l-linja medjana giet issa tinsab fin-nofs bejn iz-zewg hitan.

5. Illi fir-rigward tal-ghaxar talba, fil-verità meta l-esponenti wettqu x-xoghlijiet taghhom huma kienu debitament issiggillaw l-ispazji bjen il-hajt divizorju u l-hajt l-iehor mibni minnhom attigwu ghalih tajjeb u skont is-sengha u l-arti u kien konsegwenza ta' xoghlijiet intraprizi mill-konvenut innifsu li dan is-sigill tqatta' u tkisser. Ghaldaqstant din it-talba wkoll hija nfondata.

6. Illi l-hdax, it-tnax u t-tlettax-il talba tal-atturi ghandhom wkoll jigu michuda salv dak li nghad fil-paragrafu 1 u tnejn hawn fuq;

7. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti talbu kif isegwi:

1. Peress li l-konvenuti jridu jinqdew bir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi sabiex jipprezentaw il-kontro-talba taghhom;

2. Peress li l-hajt divizorju bejn il-fond tal-atturi fin-numru dsatax (19) Triq il-Bullara, Xaghra fuq naha u l-korp ta' bini maghruf bhala "Gallarija Court", Triq il-Bullara Xaghra, Ghawdex, proprjetà tal-konvenuti fuq in-

naha l-ohra huwa kostitwit minn hajt tas-singlu li mieghu hemm ingaljat il-bini kollu tal-atturi;

3. U peress illi l-atturi ddemolew partijiet minn dan il-hajt, precizament il-parti fejn huma ghandhom il-gnien taghhom u b'hekk f'dawk il-partijiet dan il-hajt ma huwiex fl-gholi minima ta' zewg metri u erbghin centimetru (2.40m.) stabbilit bl-Artikolu 408(b) tal-Kodici Civili;

4. U peress illi fil-bini taghhom l-atturi ghandhom it-terrazzini u l-gallariji ta' quddiem, kif ukoll fil-parti fejn l-istess terrazzini jharsu ghal fuq il-gnien tal-atturi infushom, li ma humiex imbeghdin mill-imsemmi hajt divizorju id-distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) stabbilita bl-Artikolu 443 tal-Kodici Civili u dan kemm fuq in-naha ta' quddiem;

5. U peress li attigwu ghal dan il-hajt divizorju, il-konvenuti bnew hajt iehor fil-proprjetà taghhom li, però, ma ghandu x'jaqsam xejn mal-hajt divizorju per se, u kienu ghalqu l-ispazju bejn dawn iz-zewg hitan, fil-parti fejn jispicca l-hajt l-iktar baxx, sabiex jevitaw li jidhol jew jiskula l-ilma bejn iz-zewg hitan;

6. U peress li iktar tard, l-atturi wettqu xi xoghlijiet fil-hajt divizorju per konsegwenza ta' liema partijiet mix-xoghol li sar mill-konvenuti gew iddanneggjati u llum jehtieg li dawn ix-xoghlijiet isiru mill-gdid;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

7.1. Tiddikjara li f'dik il-parti fejn l-atturi kienu ddemolew partijiet minnu, il-hajt divizorju ma huwiex tal-gholi minimu rikjest skont l-Artikolu 408(b) tal-Kodicì Civili u konsegwentement tikkundannahom sabiex jghollu dawk il-partijiet minn dan il-hajt sal-gholi ta' zewg metri u erbghin centimetru (2.40m.); u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

7.2. Tiddikjara li t-terrazzini ta' quddiem u wkoll ta' wara tal-proprjetà taghhom ma humiex imbeghda d-distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju, bi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili u konsegwentement tikkundannahom sabiex twettqu x-xoghlijiet kollha necessarji sabiex din id-distanza tigi rrispettata; u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

7.3. Tiddikjara li l-atturi wettqu xi xoghlijiet fil-hajt divizorju per konsegwenza ta' liema partijiet mix-xoghol li sar mill-konvenuti sabiex jevitaw li jidhol jew jiskula l-ilma bejn iz-zewg hitan gew iddanneggjati u llum jehtieg li dawn ix-xoghlijiet isiru mill-gdid jew jigu riparati;

7.4. Tikkundannahom iwettqu dawn ix-xoghlijiet fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

7.5. Fin-nuqqas li l-atturi jwettqu x-xoghlijiet imsemmija fit-talbiet

precedenti fit-terminu prefiss lilhom, tawtorizza lill-konvenuti li jwettqu dawn ix-xoghlijiet huma a spejjez taghhom atturi u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominand ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, li ghaliha minn issa intom imsejha.

Rat ir-risposta guramentata tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi preliminarjament in-nullita' tal-kontro-talba stante illi ma tikkontjenix it-twissijiet u l-forma illi tesigi l-ligi;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hajt imsemmi fil-premessi tnejn (2) u tlieta (3) tal-kontro talba, kif ukoll fl-ewwel talba konvenzjonali, ma huwiex il-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet, izda huwa hajt mibni nterament fil-proprjeta' ta' l-atturi illi kellhom u ghad ghandhom kull dritt li jaghmlu xoghlijiet fih skont kif jidrilhom opportun, u in oltre, l-atturi ma ghadhom l-ebda obbligu illi jghollu dan il-hajt, stante illi adjacenti mieghu hemm hajt gholi ghal diversi sulari;

3. Illi t-talba sebgha punt tnejn (7.2) hija preskritta bid-dekors ta' tletin (30) sena, ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u minn dan il-lat l-esponenti qeghdin jecepixxu l-preskrizzjoni akkwizittiva u estintiva ai termini ta' l-istess artikolu;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' qabel din, l-imsemmija galleriji ma humiex illegali u ma jilledux id-drittijiet tal-konvenuti;

5. Illi l-eccipjenti jichdu bil-qawwa kollha li huma ghamlu xi xoghlijiet li bihom iddanneggjaw xi xoghlijiet ohra illi kienu ghamlu l-konvenuti bhala mizura kontra l-ilma. Ghall-kuntrarju l-konvenuti ma hadux dawk il-mizuri kollha li jwettqu dawk ix-xoghlijiet skont l-arti u s-sengha sabiex jigi evitat skular ta' ilma;

6. Illi d-domandi maghmula fil-kontro talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

7. Illi din ir-risposta qed issir mill-konvenuti u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut John Sultana li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi it-tielet, ir-raba', t-tmien u d-disa' talbiet attrici gew ammessi mill-konvenuti fir-risposta taghhom filwaqt li izda ikkontestat il-fatt li dawn it-talbiet setghu facilment isiru f'anqas talbiet u dan ghal dak li huwa spejjez tal-proceduri.

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' April, 2013 gie nominat il-Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar it-talbiet fir-rikors guramentat wara li jiehu konjizzjoni tar-risposta guramentata kif ukoll jirrelata dwar il-kontro-talba mressqa u r-risposta guramentata ghall-kontro-talba.

Rat illi a fol. 48 tal-process jinsab esebit ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela kif ukoll rat li saru domandi in eskussjoni lill-istess Perit Tekniku kemm bil-miktub kif ukoll viva voce;

Rat ix-xhieda, dokumenti, permessi, pjanti, ritratti u l-atti kollha esebiti;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-partijiet jaqblu li huma proprjetarji ta' siti adjacenti ghal xulxin fi Triq Bullara, Xaghra, Ghawdex. Jaqblu wkoll li qabel ma sar l-izvilupp ta' numru ta' appartamenti da parti tal-konvenuti, liema zvilupp beda fis-sena 2007, l-art tal-atturi kienet gia mibnija u l-gnien fuq wara mdawwar b'hajt filwaqt li li l-art tal-konvenuti ghal dik il-parti li tmiss mal-atturi ma kinitx ghadha mibnija izda kien hemm gia xi kmamar mibnija fuq in-naha opposta ghal dik tal-atturi. Ftit zmien wara li beda l-izvilupp fil-proprjeta' tal-konvenuti rrizulta li nqalghu diversi disgwiti bejn il-partijiet, anki ghaliex precedentement kienu ftehmu li b'xi mod l-izvilupp tal-konvenuti kellu jikrea servitu' favur il-proprjeta' tal-atturi (ara ftehim a fol. 22 tal-process datat 27 ta' Marzu, 2007) izda dan il-ftehim finalment ma ntlahaqx (ghar-raguni li l-permessi neccessarji hargu ftit gimghat wara l-iskadenza tas-sentejn mposti fl-istess ftehim – ara permess esebit a fol. 159 datata 16 ta' April, 2009) u l-konvenuti komplew bl-izvilupp taghhom ad eskluzjoni tal-atturi. Irrizulta mill-atti li minn dan il-mument ir-relazzjoni bejn il-partijiet iddegenerat u n-nuqqas ta' qbil bejniethom wassal ghall-kawza odjerna ntavolata f'Ottubru, 2012 u ghall-kontro-talba li saret mill-konvenuti kif gia esposti aktar 'il fuq fejn kull parti qed tilmenta minn diversi ksur ta' ligijiet fil-bini fil-konfront tal-parti l-ohra.

Eccezzjoni ta' nullita tal-kontro-talba:

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonanti hija wahda preliminari taqra illi l-kontro-talba hija nulla stante li ma tikkontjenix it-twissijiet u l-forma li tesigi l-ligi. Minn qari tal-kontro-talba dan evidentement huwa minnu. It-twissija li l-atturi qed jaghmlu referenza ghalija tinkludi li l-parti li tircievi tali talba ghandha tigi avzata li ghandha terminu ta' ghoxrin jum sabiex tipprezenta r-risposta taghha ghall-pretensjonijiet kontenuti fil-kontro-talba. Din it-twissija mihijiex inkluza fil-kontro-talba. Dan huwa nuqqas gravi da parti tal-konvenuti. Jirrizulta izda li nonostante dan in-

nuqqas, l-atturi rrispondew ghall-kontro-talba entro t-terminu mpost fuqhom bil-ligi u ghalhekk evidentement ma sofrew l-ebda pregudizzju mil-lat procedurali. L-argument kien ikun divers li kieku l-atturi ma ghamlux ir-risposta taghhom fiz-zmien u l-konvenuti argumentaw il-kontumacja nonostante n-nuqqas tal-avviz. Dan izda ma sehhx fil-kawza odjerna. Il-Qorti fic-cirkustanzi u stante li l-atturi ma sofrew l-ebda pregudizzju konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti, stante li l-ewwel u qabel kollox din hija Qorti ta' Gustizzja u mhux Qorti li twahhal jew itawwal il-kawzi minghajr ragunijiet verament estremi u validi f'kaz ta' pregudizzju li parti jew ohra, ser tghaddi biex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-atturi b'dana izda li l-ispejjez ta' din l-eccezzjoni ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom kompletament il-konvenuti.

Mertu

Illi wara li l-Qorti rat l-atti u l-provi kollha li tressqu kif ukoll id-diversi talbiet u eccezzjonijiet, jidher li fl-ewwel lok il-punt li jrid jigi kjarifikat huwa jekk il-hajt tal-proprjeta' tal-atturi u li kien l-uniku wiehed ezistenti bejn il-proprjetajiet qabel ma beda l-izvilupp tal-konvenuti hux wiehed divizorju u li ghalhekk huwa mibni fuq iz-zewg proprjetajiet jew hux kollu proprjeta' tal-atturi. Fuq dan il-punt jiddependi s-success o meno ta' bosta mit-talbiet tal-atturi kif ukoll talbiet kontenuti fil-kontro-talba.

Illi da parti taghhom l-atturi jsostnu li l-hajt in kwistjoni huwa proprjeta' taghhom biss u li l-linja divizorja allura hija l-barra mill-istess hajt u llum tigi bejn il-hajt tal-atturi u l-hajt mibni mill-konvenuti. Huma jinsistu li l-hajt huwa proprjeta' taghhom b'referenza ghall-fatt inkontestat li qabel ma sar l-izvilupp tal-konvenuti l-proprjeta' tal-atturi kienet dik mibnija flimkien mal-gnien fuq wara filwaqt li dik tal-konvenut, almenu ghal dik li hija l-bicca li tmiss mal-atturi ma kinitx mibnija izda kienet tikkonsisti f'ghalqa. Dan kif anki jidher car fir-ritratti a fol. 129 u 130 tal-process. L-atturi jaghmlu referenza ghall-artikolu 409 (3) tal-Kap. 16 li jaqra kif isegwi:

> "**409**. (1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju, il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor jitqies li huwa komuni sal-quccata, u, meta dan il-bini u l-iehor ma jkunux ta' gholi wiehed, sa metru u tmenin centimetru minfejn wiehed mill-bini jibda biex ikun aktar gholi.
>
> (2) Il-bicca tal-hajt li taqbez metru u tmenin centimetru fuq l-gholi talbini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar gholi.
>
> (3) Jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u, min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini."

Illi min-naha l-ohra l-konvenuti jsostnu li l-ewwel hajt tal-atturi huwa dak divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet u prova ta' dan, skont il-konvenuti, huwa l-fatt li gie mkejjel u thallsu mill-konvenuti l-ispejjez tal-istess hajt (f'dik il-parti li hemm fuq wara tal-proprjeta' tal-atturi u li jikkonsisti fi gnien). L-atturi jikkontestaw dan u jghidu li l-pagament kien bhala

kumpens talli l-konvenuti thallew jiskavaw id-distanza ta' zewg piedi u nofs altrimenti pprojbit bil-ligi. A fol. 136 tinsab esebita kopja tac-cekk ghas-somma ta' Lm1000 li mhux kontestat li ssarraf mill-atturi filwaqt li a fol. 137 tinsab esebita l-istima ta' dan il-hajt datata 16 ta' Mejju, 2007 u li tirreferi ghall-hajt appuntu bhala 'hajt ta' l-appogg'. Dwar din il-kwistjoni l-Qorti tinnota li l-attur fil-affidavit tieghu ma semma' xejn. Il-konvenut Emanuel Cremona da parti tieghu dahal fid-dettal dwar din il-kwisjtoni kemm fl-affidavit kif ukoll fil-kontro-ezami tieghu.

Fl-affidavit huwa jixhed kif isegwi:

> "Ahna lil John Sultana konna ghaddejnilu pagament ta' elf lira (Lm1,000) . . . Konna hallasnih ta' xoghol li sar minn John Sultana fir-rigward tal-hajt ta' l-appogg. Hu talabna biss tal-appogg u ma talbnix ta' nofs l-art u dan ghaliex kien jaf li l-art ma kinitx tieghu. Li kieku l-art ta' taht il-hajt tal-appogg kienet tieghu kieku ceratment kien jitlobni l-flus taghha bhalma kien talabni flus tal-hajt tal-appogg innifsu u dan minghajr ma wzajnih. L-istima kienet ammontat ghal sebgha mija u tmienja u ghoxrin Lira u erbatax-il centezmu (Lm728.14) . . . izda Sultana baqa' jinsisti li huwa jrid elf Lira (Lm1,000) u biex naqtugha fil-qasir ahna konna hallasnih dak li talabna biex ma nidhlux f'konflitti."

Fil-kontro-ezami tieghu a fol. 143 et seq tal-process ghalkemm mistoqsi diversi drabi jekk dawn il-flus fil-fatt thallsux talli thallew jiskavaw iz-zewg piedi u nofs, il-konvenut jibqa' jinsisti li kienu tal-appogg ghalkemm jammetti li l-iskrittura setghet tkun miktuba b'mod aktar felici izda huwa halla f'idejn l-Avukat.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel ukoll referenza ghall-artikolu 410 tal-Kap. 16 li jaqra kif isegwi:

> "**410**. (1) Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna, jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju.
>
> (2) Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin waħda f'livell aktar gholi minn dak tal-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b'qies il-fond aktar baxx, taqbez il-gholi rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar gholi."

Fl-atti hadd mill-partijiet ma esebixxa l-kuntratti rispettivi dwar il-proprjeta' sabiex jipprova jitfa' xi dawl dwar dan il-punt. Li kieku l-Qorti kellha timxi fuq dak ezistenti fuq il-post qabel ma sar l-izvilupp u tapplika z-zewg artikoli hawn fuq ikkwotati wiehed isib anomalija fis-sens li fejn hemm il-gnien tal-atturi, il-ligi qed taghmilha cara li bejn zewg gonna kif fil-fatt kien il-kaz, il-hajt huwa komuni. Min-naha l-ohra jekk il-Qorti kellha tipprova ssib l-eccezzjoni ghar-regola fl-artikolu 490 (1) tal-Kap. 16 u tapplika l-artikolu 409 (3) unikament ghall-parti ta' quddiem tal-propjeta' tal-atturi u tal-konvenuti jirrizulta li hemm bini fuq in-naha tal-atturi filwaq li kien hemm bitha jew gnien fuq dik il-parti tal-proprjeta' tal-konvenuti li kienet tigi quddiem il-bibien tal-kmamar tal-bini tal-konvenuti. Applikati dawn il-principji wiehed jasal ghall-konkluzjoni pjuttost anomala li l-hajt fuq il-parti ta' wara fejn hemm il-gnien tal-atturi

huwa komuni izda f'dik il-parti fejn hemm il-bini m'huwiex.

Il-Qorti izda tqis li f'dawn ic-cirkustanzi ma tistax ma taghmilx referenza ghall-kontenut tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet fil-kawza datata 27 ta' Marzu, 2007 prezentata mill-istess attturi a fol. 22 tal-process li f'partijiet minnha taghmel referenza appuntu ghall-hajt tal-atturi kif isegwi:

> "(xvii) Il-partijiet jiftehmu ukoll illi meta Hili u Cremona jigu biex ihammlu l-art taghhom attigwa ghall-art ta' Sultana, f'dik il-parti fejn Sultana ghandhom gnien biss, Hili u Cremona huma awtorizzati illi jhammlu l-art taghhom incim il-wicc estern tal-**<u>hajt divizorju</u>**, cjoe' minghajr ma jhallu id-distanza ta' zewg piedi u nofs (2'6'') altrimenti rikjesti mil-ligi. Bhala kumpens, Hili u Cremona ghandhom ihallsu lil Sultana somma ekwivalenti ghal dik rikjesta sabiex matul l-estensjoni tal-hajt tal-gnien ta' Sultana jinbena hajt f'gholi ta' tnax-il filata. Ghaldaqstant il-partijiet jinkarigaw lil Salvu Bonello sabiex ikejjel il-hajt tal-gnien ta' Sultana, jinkwadrah u jasal ghall-figura pagabbli minn Hili u Cremona lil Sultana. F'din l-istima ghandhom jigu nkluzi l-ispejjez neccessarji sabiex isir pedament tal-konkos skont is-sengha u l-arti sabiex isostni l-hajt imsemmi. Din is-somma tithallas fi zmien xahar minn meta tigi prezentata l-istima relattiva. Hili u Cremona huma strettament projbiti milli jitfghu mili ta' konkos fl-art ta' Sultana taht il-hajt divizorju.
>
> (xviii) Rigward dik il-parti fejn l-art ta' Hili u Cremona tmiss mal-parti mibnija tal-fond ta' Sultana, Hili u Cremona ghandhom iqattghu l-art taghhom f'apprezzamenti ta' mhux aktar minn ghaxar piedi tul kull wahda. Wara li tithammel kull apprezzament, Hili u Cremona ghandhom jaghmlu r-rinforzi neccessarji sabiex jigi evitat li tigri hsara lill-bini ta' Sultana, u ghandhom jiehdu l-prekawzjonijiet kollha neccessarji sabiex jigi accertat illi ma tigrix hsara fil-proprjeta' ta' Sultana per konsegwenza ta' dan it-tahmil..."

Illi din il-Qorti ma ghandhiex dubju li dak li qed issir referenza ghalih bhala hajt divizorju f'din il-parti tal-iskrittura huwa dak li fil-fatt kien ezistenti qabel ma beda l-izvilupp u li kien iservi sabiex izomm il-bini tal-atturi. Mir-ritratt a fol.125 tal-process li jidher li huwa datat 8 ta' Mejju 2005 jidher ukoll li ghalkemm il-hajt in kwistjoni huwa ferm ghola fejn hemm il-bini tal-atturi u aktar baxx fejn hemm il-gnien tal-atturi jidher ukoll izda li dan huwa mibni dritt minn quddiem tal-proprjeta' tal-atturi ghal wara. L-istess jidher b'mod car hafna fir-ritratt mill-ajru mehud fis-sena 1994 esebita fol. 68 tal-process. Ghalhekk ghalkemm il-klawzola tal-iskrittura hawn fuq ikkwotata taghmel biss referenza ghal dik il-parti tal-hajt divizorju li tmiss mal-gnien in vista tal-konsiderazzjonijiet diversi dwar kif kellu jsir ix-xoghol fejn hemm il-gnien ghall-kuntrarju ta' fejn gia kien hemm il-bini, huwa car izda li f'dik il-klawzola dan il-hajt minn quddiem sa wara kien qed jigi identifikat mill-partijiet, inkluz l-atturi, bhala l-hajt divizorju u li f'termini tal-artikolu 410 zgur li f'dik il-parti fejn hemm il-gnien huwa hajt komuni u l-partijiet ma sostnewx mod iehor fl-istess skrittura. Jigi notat ukoll li mir-ritratt a fol. 68 tal-process jidher car li l-parti mill-hajt illi tmiss ma' gnien hija ferm akbar fi proporzjon minn dik li tmiss mal-bini tal-attur dan ukoll jimmilita favur it-tezi li l-hajt

kollu huwa in komun. Mill-bqija tal-klawzoli kkwotati u l-iskrittura shiha l-Qorti fehmet ukoll li dawn ghandhom jigu nterpretati li l-partijiet kienu qed jaslu ghal dak il-ftehim in vista li kienu qed jikkunsidraw il-hajt kollu bhala wiehed komuni bejniethom. Bl-ebda mod ma nghad xejn fl-iskrittura sabiex jevidenzja mod iehor. Din il-Qorti tinsab certa li kieku l-attur kien qed jinsisti li dak il-hajt huwa proprjeta' tieghu biss kien jitlob li din titnzizzel fl-iskrittura bhalma tnizzlu bosta dettalji ohra. In oltre l-fatt li s-surveyor imqabbad miz-zewg partijiet Saviour Bonello a fol. 137 tal-process jidentifika l-hajt bhala wiehed ta' 'appogg' huwa evidenza ohra li almenu sa dak iz-zmien il-partijiet kienu qed jikkunsidraw il-hajt in kwistjoni bhala dak li jifred iz-zewg proprjetajiet u li kien qed jigi rez komun bil-hlas tax-xoghol fuqu. Ghalkemm finalment il-ftehim tas-27 ta' Marzu, 2007 ma avverax ruhu, jirrizulta li zgur sat-28 ta' Lulju, 2007 u cioe' d-data li l-attur accetta l-hlas ta' Lm1000 (sahansitra aktar minn dak li rrelata s-surveyor u li ghalhekk jista' jevidenzja li fil-fatt l-attur thallas ukoll talli ma nsistiex fuq id-distanza tal-iskavar u mhux biss tal-hajt) huwa evidenza li l-attur kien qed iqis il-hajt bhala dak divizorju u komuni bejn il-partijiet. Il-Qorti tqis li kien biss wara, meta l-konvenuti rrifjutaw li jattwaw il-bqija tal-ftehim minhabba l-iskadenza tat-terminu fl-istess kuntratt li l-attur dawwar il-verzjoni u biex jirritalja beda jsostni li l-hajt kien tieghu biss u mhux wiehed komuni bejn iz-zewg proprjetajiet. L-atti tieghu izda precedenti ghal dan jevidenzjaw mod iehor.

Illi l-abbli difensur tal-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom jissottometti kif isegwi:

> "Illi l-attur jishaq li l-linja divizorja hija fin-nofs iz-zewg hitan meta l-konvenuti jghidu li din il-linja divizorja qeghdha f'nofs l-ewwel hajt. Prova cara ta' dan huwa Dok EC 2 ezebit minn Emanuel Cremona flimkien mal-affidavit tieghu. F'dan id-dokument datat sittax (16) ta' Mejju elfejn u sebgha (2007) jidher bic-car li sar kejl u stima tal-hajt tal-appogg. Din l-stima ammontat ghal seba' mija u tmienja u ghoxrin Lira u erbatax-il centezmu (Lm728.14). Dak iz-zmien kien talab biss il-pagament ghall-hlas tal-appogg ghaliex l-attur kien jaf ben tajjeb li nofs l-art sottostanti ma kinitx tieghu. Kien imbaghad cirka hames snin wara li ressaq din il-pretensjoni ghal ewwel darba.
>
> L-attur fin-nota tieghu jaghmel referenza ghall-ftehim u jghid "*Dan ma seta' jkun qatt, ghaliex fl-ewwel lok il-ftehim jghid illi dak il-hlas kien ghall-affarijiet ohra u ċjoe kumpens sabiex l-atturi jċedu d-dritt taghhom ghaz-zamma tad-distanza stabbilita mil-ligi ghall-iskavar; il-konvenut Cremona jghid illi kemm hu, kemm siehbu fin-negozju kif ukoll l-avukat tieghu nsew inizzluha din l-allegazzjoni ta' l-appogg".*
>
> Dan kien ftehim li permezz tieghu kienet se tigi kostitwita servitu' passiva fuq l-art taghhom sabiex dan id-dritt ta' access iservi l-izvilupp intern illi l-atturi kellhom fi hsiebhom japplikaw fuq il-proprjeta' taghhom. Bhala korrispettiv ghal din is-servitu' l-atturi kellhom ihallsu hamsa u tletin elf Lira (Lm35,000).
>
> Huwa minnu li f'dan il-ftehim ma saritx referenza ghall-hajt tal-appogg

> izda dan il-ghaliex kien inkontestat miz-zewg partijiet li dak il-hajt li kien jezisti kien mibni nofsu fuq il-proprjeta' tal-atturi u nofsu fil-proprjeta' tal-konvenuti. Kien ghalhekk li mbaghad sar il-kejl u stima tal-hajt tal-appogg. Fil-fatt fuq id-dokument EC 2 insibu li "E. Cremona u V. Hili ghandhom ihallsu lil John Sultana s-somma kollha ta' l-appogg li hija ta' Lm 728.14." Anke kif inhuwa fformulat dan id-dokument jidher illi dan huwa proprju hlas ta' appoġġ. Dan id-dokument juri l-animu tal-partijiet meta ressqu ghall-ftehim. Ma kienx hemm divergenzi fuq l-art sottostanti l-hajt mibni. Kien hemm biss li l-atturi riedu li jithallsu tal-hajt li kienu bnew huma bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti. Kienu l-atturi stess li nsistew li jithallsu kemm jista' jkun malajr dak iz-zmien sabiex iserrhu mohhhom li se jigbru flushom."

Dak suespost isostni l-argumentazzjoni ta' din l-istess Qorti li zzid ukoll li ma jaghmel l-ebda sens li bhala kumpens talli, kif qed jallegaw l-atturi l-konvenuti thallew jiskavaw, isir ezercizzju daqshekk inkrepattiv sabiex wiehed jikkalkula l-kumpens billi sahansitra jitqabbad u jithallas 'surveyor' ghal dan il-ghan u kumbinazzjoni jkejjel il-hajt li l-konvenuti qed jghidu li kien l-intiza tal-hlas. Dan kollu jimmilita favur it-tezi tal-konvenuti li l-kejl sar sabiex jithallas il-hajt divizorju u mhux mod iehor. Li kieku kienet semplicement hlas tal-iskavar il-partijiet kienu jiftehmu somma bejniethom u xejn aktar minghajr il-bzonn li joqghodu jinkarigaw (bl-ispejjez li dan igib mieghu) surveyor. Mill-assjem tal-provi l-Qorti tqis li giet prezentata evidenza li tikkontradixxi l-prezunzjoni fl-artikolu 409 (3) li l-hajt kollu minn quddiem sa wara huwa biss proprjeta' tal-atturi, anzi jirrizulta li l-hajt ezistenti qabel ma sar l-izvilupp tal-konvenuti huwa dak li ghandu jigi kkunsidrat bhala li qed jiddividi l-proprjetajiet tal-partijiet.

In vista ta' dak kollu suespost, il-Qorti tqis li l-pretensjoni tal-atturi li l-linja divizorja bejn il-partijiet hija fit-tarf tal-hajt ezistenti qabel l-izvilupp u bejn l-istess hajt u dak mibni mill-konvenuti u mhux f'nofs dak il-hajt li kien ezistenti kif jidher a fol. 125 u fol. 68 tal-process hija ghal kollox infondata.

Deciz il-punt dwar liema hajt jirrizulta li huwa l-hajt divizorju li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ai fini ta' hxuna tal-hajt bejn il-partijiet, din il-Qorti tista' tghaddi sabiex tevalwa t-talbiet tal-atturi, l-eccezzjonijiet kif ukoll il-kontro-talba salv it-talbiet li gew ammessi. Dwar dan kollu l-Perit Tekniku Godwin Abela irrelata talba b'talba u jkun ahjar li jsir l-istess fl-analizi tat-talbiet minn din il-Qorti.

L-ewwel talba tal-atturi li hija relatata mal-hnejjiet li thallew fil-hajt mibni mill-konvenuti, tikkoncerna appuntu l-hxuna tal-hajt mibni mill-konvenuti u s-success taghhom jiddependi fuq il-punt dwar jekk il-hajt tal-atturi hux kollu taghhom jew nofsu jinsab fuq proprjeta' tal-konvenuti. L-istess irrelata l-Perit Tekniku Godwin Abela fil-konkluzzjonijiet tieghu. Din il-Qorti gia waslet ghall-konkluzzjoni aktar 'il fuq li l-hajt li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni bhala li jaqsam iz-zewg proprjetajiet huwa dak li kien ezisenti qabel ma beda l-izvilupp u mhux dak mibni mill-konvenuti ghaldaqstant il-linja medjana bejn il-

proprjetajiet tibda min-nofs il-hajt li jsostni wkoll il-proprjeta' tal-atturi. Ma jirrizultax mill-atti li jekk la darba wiehed ikejjel minn nofs dak il-hajt, li allura ma hemmx il-hxuna mehtiega skont il-ligi anki ghaliex inbena hajt iehor mill-konvenuti. Il-Qorti ghalhekk tqis li r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti hija gjustifikata filwaqt li l-ewwel talba tal-atturi, fattwalment, mihijiex gjustifikata u ser tigi michuda. **Is-sitt talba** ssegwi l-ewwel talba u ghalhekk ser tigi wkoll michuda.

Illi **t-tieni talba** tal-atturi tikkoncerna fatt mhux kontestat u li huwa evidenti anki mir-rapport tal-Perit Tekniku li f'garaxx mibni mill-konvenuti u li jmiss mal-atturi, ma nbeniex il-hajt li f'partijiet ohra l-konvenuti bnew tul il-proprjeta' kollha tal-atturi. Dwar dan il-punt il-Perit Tekniku rrelata kif isegwi:

> "Illi b'referenza ghat-tieni talba attrici, l-atturi talbu li jinbena l-hajt f'din il-parti tal-garaxx tal-konvenuti li fiha thalla mikxuf il-hajt divizorju tal-atturi kif jidher fir-ritratt muri hawn taht. F'dan il-kaz il-konvenuti ghandhom jikkompletaw il-kostruzzjoni tal-hajt taghhom biex il-fetha tigi maghluqa kompletament."

Mill-assjem tal-provi u in vista wkoll tal-ammissjoni da parti tal-konvenut Emanuel Cremona li ma ghandu l-ebda problema sabiex jibni l-hajt suggett li l-atturi jhallu l-hajt l-iehor ukoll, il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku u ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' **t-tieni talba attrici u s-seba' talba attrici** limitatament izda ghall-ordni li jitla' l-hajt fejn ma hemmx da parti tal-konvenuti minghajr ma taccetta l-pretensjoni tal-atturi li din l-apertura tinsab fil-'hajt divizorju' in vista tal-konluzjonijiet suesposti.

It-tielet, ir-raba, it-tmien u d-disa' talbiet gew ammessi u fil-fatt jirrizulta mir-rapport tal-Perit tekniku li fil-mori x-xoghlijiet deskritti fl-istess saru u hemm qbil dwar dan. M'hemmx qbil dwar l-ispejjez ta' dawn it-talbiet. Il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' **t-tielet u r-raba' talba** izda tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-**tmien u disa' talba** stante li jirrizultaw illum sorvolati.

Illi dwar il-**hames talba u l-ghaxar talba attrici** relatati mal-ispazju li thalla bejn iz-zewg hitan u l-mod kif dan inghalaq il-Qorti rat mill-atti li l-atturi mhux qed isostnu li gia ghadda xi ilma minhabba x-xoghlijiet kif saru izda biss li kif saru jista' jghaddi l-ilma. Min-naha taghhom il-konvenuti jghidu li huma fil-fatt ghalqu dan l-ispazju izda kien hemm xi xoghlijiet da parti tal-atturi li ghamlu hsara f'dak li kienu ghamlu l-konvenuti. Il-Perit tekniku dwar dan il-punt jirrelata kif isegwi:

'Illi dwar il-hames talba attrici biex il-konvenuti jaghlqu l-ispazju bejn il-hitan divizorji sabiex ma jipperkolax ilma fil-fond tal-atturi, gie kkonstatat waqt l-access li avolja l-ispazju jidher issiggillat l-esponent ippropona li l-konvenuti jaghmlu sgoxx b'waterproofing membrane tul il-gonta kollha ta' bejn il-hitan u b'hekk tigi eliminata l-possibilita' li jigu kkrejati xquq godda bejn il-hitan mill-possibbli moviment fil-hajt il-gdid.' (fol. 55)

Min-naha l-ohra dwar l-istess ilment izda fil-kontro-talba l-Perit Tekniku jsosti kif isegwi:

> "Illi dwar il-kontro-talba 7.3 tal-konvenut rikonvenjenti li l-ispazju bejn il-hitan divizorji fil-fond tal-atturi rikonvenzjonati qieghed jikkrea hsara lill-konvenuti billi minnu jipperkola l-ilma, l-esponent hu tal-opinjoni li l-atturi ghandhom jghalqu dan l-ispazju permezz ta' sgoxx ta' waterproofing membrane tul il-hajt kollu biex jigi evitat id-dul ta' ilma."

Ghalhekk mill-konkluzjonijiet jirrizulta dak li jissottomettu l-konvenuti fin-nota taghhom u cioe' li l-Perit Tekniku ma kkonkludiex li x-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti izda ppropona mizura li taghmilha aktar difficli li fil-futur jidhol l-ilma f'kaz li jkun hemm xquq rizultat tal-movimenti tal-hajt il-gdid. Dwar it-talba simili li saret fil-kontro-talba tal-konvenuti stess izda din id-darba diretta lejn l-atturi fejn il-konvenuti qed jallegaw li dan ix-xoghol ghandhom jaghmluh l-atturi ghaliex ghamlu hsara f'dak li ghamlu l-konvenuti meta l-atturi ghamlu xi xoghol il-Qorti tqis li ma rrizultax izda ppruvat fl-atti sal-grad rikjest mil-ligi li l-atturi verament ghamlu l-allegata hsara fix-xoghlijiet li ghamlu l-konvenuti. Il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi stante li dak propost mill-Perit Tekniku huwa neccessarju sabiex jigi evitat li jidhol l-ilma bejn iz-zewg hitan fil-futur u wkoll stante li dan ser jibbenefika liz-zewg partijiet, tqis li dan ghandu jsir a spejjez ugwali bejn il-partijiet. Ghalhekk l-ghaxar talba tal-atturi u t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ser jigu decizi f'dan is-sens.

Illi l-**ewwel talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti** ssostni li l-atturi ddemolew parti mill-hajt ezistenti taghhom f'dik il-parti fin-naha tal-proprjeta' taghhom hemm il-gnien, u dan wara li l-konvenuti jsostnu li sahansitra halsu ta' nofs il-hajt li gie mhott. Il-konvenuti jinsistu li dan ghandu jerga' jinbena sal-gholi mpost mil-ligi. Il-konvenuti jibbazaw l-argument taghhom ai termini tal-artikolu 408 (b) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> "**408**. Il-hajt li jaqsam zewg btiehi, gonna jew ghelieqi, jista' jinbena tas-sejjieh, izda ghandu jkun –
>
> *(b)* gholi zewg metri u erbghin centimetru, jekk ikun bejn zewg gonna illi fihom ikun hemm l-aktar sigar ta' xorta ohra minn dawk hawn fuq imsemmija."

In vista ta' dak li jghid l-artikolu 408 (b) l-atturi jissottomettu li dan ma japplikax ghall-kaz odjern stante li jirrizulta li fuq in-naha tal-atturi hemm gnien izda fuq in-naha tal-konvenuti llum hemm bini u mhux gnien ghalhekk certament mhux dan l-artikolu tal-ligi li japplika ghas-sitwazzjoni. Il-Perit Tekniku dwar din it-talba rrelata illi 'gie kkonstatat waqt l-access u muri fir-ritratti hawn taht, li fil-fatt dan il-hajt, f'xi postijiet ma kienx tal-gholi rikjest u ghandu jigi mgholli sa gholi ta' 2.40 metri jew ghaxar filati biex jigi konformi mal-ligi.'

Illi l-Qorti kkomparat ir-ritratt mehud mill-Perit Tekniku a fol. 56 tal-process mar-ritratt mehud fis-sena 2005 a fol. 125 tal-process minfejn jidher evidenti dak li qed isostnu l-konvenuti u cioe' li l-hajt kif jidher fir-ritratt tal-Perit Tekniku u kif inhu llum huwa aktar baxx minn kif kien

qabel beda l-izvilupp tal-konvenuti u fil-mument li l-proprjetajiet f'din il-parti tal-hajt kienu ghadhom jikkonsistu f'zewg gonna. Il-Qorti temmen il-verzjoni tal-konvenuti li ghal xi raguni l-atturi, sahansitra wara li thallsu tal-ispejjez tal-hajt divizorju, baxxew f'partijiet minnu dan il-hajt. Il-Qorti tqis li t-talba tal-konvenut sabiex dan il-hajt jigi ripristinat ghall-gholi li kien u zgur sal-gholi ndikat mill-Perit Tekniku hija gjustifikata. Ghalhekk ser tilqa' l-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Preskrizzjoni tat-tieni talba rikonvenzjonanti:

Illi t-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti tallega li t-terrazzini tal-atturi fuq quddiem u wara tal-binja m'humiex fid-distanza rikjesta ai termini tal-artikolu 443 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghal din it-talba l-atturi rikonvenzjonati jqajjmu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bid-dekors ta' tletin (30) sena, ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dwar din l-eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li l-atturi ma ressqu l-ebda prova dwar id-dekors tat-terminu tal-preskrizzjoni. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. A fol. 67 sa 69 tal-process gew esebiti ritratti mill-ajru minfejn jirrizulta li l-proprjeta' tal-atturi ilha zgur tezisti mis-sena 1978. Jekk tghodd tletin sena maghhom wiehed jasal ghas-sena 2008. Ma gew esebiti l-ebda ittri ufficcjali jew xi evidenza li turi li l-perjodu ta' tletin sena b'xi mod gie nterrot da parti tal-konvenuti. Il-kontro-talba giet intavolata nhar il-15 ta' Novembru, 2012, cioe' ben oltre d-dekors tal-perjodu ta' tletin sena. In vista ta' dak suespost, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-atturi rikonvenzjonati ghat-tieni talba fil-kontro-talba hija gjustifikata u jisthoqq li tigi milqugha b'dana li t-tieni talba fil-kontro-talba ser tigi michuda.

Spejjez:

Illi l-Qorti tqis li huwa gust l-argument tal-konvenuti li bosta mit-talbiet tal-atturi setghu facilment jigu nkorporati f'wahda u b'hekk l-ispejjez tal-kawza jkunu ferm anqas u ghalhekk ser tiehu kont ta' dan fl-ordni taghha dwar l-ispejjez ta' dawn il-proceduri. Tirrileva in oltre li ghalkemm l-atturi jsostnu fir-rikors taghhom li gew prezentati ittra ufficcjali u li giet mibghuta ittra nterpellatorja u qed jintalab l-ispejjez taghhom, kopja ta' dawn ma gewx esebiti fl-atti u ghalhekk ma jirrizultawx pruvati.

Decizjoni:

Ghar-ragunijiet suesposti, din il-qorti taqta' u tiddeciedi t-talbiet attrici u l-kontro-talbiet tal-konvenuti kif isegwi:

(1) Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati ghall-kontro-talba tal-konvenuti b'dana li l-ispejjez ta' din l-eccezzjoni ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom kompletament il-konvenuti;

(2) Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u tichad l-ewwel u l-konsegwenti sitt talba attrici;

(3) Tilqa' t-tieni talba attrici u s-seba' talba attrici limitatament izda ghall-ordni li jitla' l-hajt fejn ma hemmx da parti tal-konvenuti minghajr ma taccetta l-pretensjoni tal-atturi li din l-apertura tinsab fil-'hajt divizorju';

(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba izda tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tmien u disa' talba konsegwenti stante li llum jirrizulta li x-xoghlijiet mitluba gia saru u ghalhekk huma sorvolati;

(5) Tilqa' l-hames u l-ghaxar talba tal-atturi u t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti limitament u entro dak hawn fuq deciz fis-sens li ghandu jsir ix-xoghol indikat mill-Perit Tekniku sabiex jigi ssiggillat sew l-ispazju bejn iz-zewg hitan u dan a spejjez ugwali tal-partijiet;

(6) Tilqa' l-ewwel talba fil-kontro-talba sabiex il-hajt divizorju ndikat mill-Perit Tekniku fil-konkluzjoni numru 11 u li jinsab fil-parti tal-gnien tal-atturi jigi ripristinat ghall-gholi ta' 2.40metri ndikat mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu.

(7) Tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mqajjma mill-atturi rikonvenzjonati ghat-tieni talba fil-kontro-talba u konsegwentement tichad it-tieni talba kontenuta fil-kontro-talba.

(8) Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-konvenuti u tal-atturi rikonvenzjonati sakemm dawn mhux kompatibbli ma' dak hawn fuq deciz;

(8) Tilqa' l-hdax, it-tnax u t-tlettax-il talba tal-atturi kif ukoll ir-raba u l-hames talba fil-kontro-talba billi tordna li x-xoghlijiet ordnati minn din il-Qorti jsiru mill-partijiet rispettivi kif ordnat fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat u tawtorizza lill-kontro-parti rispettiva taghmel ix-xoghlijiet f'kaz li l-perjodu mpost jiddekorri minghajr ma dawn isiru. Terga' tinnomina lill-Perit Godwin Abela sabiex jissorvelja li x-xoghlijiet ordnati minn din il-Qorti jsiru bil-mod kif irrelata hu stess fir-rapport tieghu.

B'referenza ghall-ispejjez il-Qorti fl-ewwel lok tiddikjara li tqis li t-talbiet atturi setghu facilment gew ridotti ghal sitta u ghalhekk tordna li **r-Registratur ghandu jintaxxa l-kawza tal-atturi bhala kontenenti sitt talbiet u mhux tlettax**. Fic-cirkustanzi kollha tal-kaz, salv ghall-ispejjez gia decizi, l-ispejjez kollha tal-kawza nkluz il-kontro-talba u tal-Perit Godwin Abela (inkluz l-inkarigu sabiex jissupervizjona x-xoghlijiet) ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet. L-ispejjez l-ohra mitluba mill-atturi mhux qed jigu milqugha stante li mhux pruvati.

Rikors tal-Appell tal-atturi (21.07.2016):

5. L-aggravji tal-attur huma s-segwenti:

(1) <u>L-ewwel aggravju</u>

(dwar l-ewwel u s-sitt talbiet attriċi)

L-ewwel aggravju tal-attur jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel u s-sitt talbiet tagħhom.

1.1 Fl-ewwel lok isostnu li l-ewwel Qorti aġixxiet *ultra* u *extra petita* meta daħlet fil-kwistjoni dwar ta' min hi l-proprjeta` tal-ħajt singlu li kien diġa` mibni qabel ma l-konvenuti bnew ħajt 'il barra minnu li fih ħnejjiet forma ta' armarji mdaħħla fih.

1.2 Fit-tieni lok jirreferu għall-Artikolu 425 tal-Kap. 16 li jipprojbixxi l-ftuħ ta' twieqi u fetħiet oħra fil-ħajt diviżorju. Jargumentaw ukoll li tali fetħiet forma ta' armarji jservu biex 'il quddiem ikunu ta' preżunzjoni li l-ħajt kollu (inkluż il-parti tal-ħajt tagħhom) hija tal-konvenuti. Jaċċennaw għall-ġurisprudenza nostrana li tgħid li min għandu armarju fil-ħajt diviżorju huwa meqjus li għandu l-proprjeta` ntiera tal-ħajt.

1.3 Fit-tielet lok jirreferu għall-Artikolu 407 tal-Kap. 16 li jipprovdi li ħajt bejn żewġ proprjetajiet għandu jkollu ħxuna ta' 38cm.

Jargumentaw li ma kellha tagħmel l-ebda differenza għall-ewwel Qorti dwar ta' min hi l-proprjeta` tal-ħajt. Jenfasizzaw li l-ħajt diviżorju għandu jkun skont il-ħxuna li tirrikjedi l-liġi. Jgħidu li għalkemm fil-prattika l-ħitan diviżorji qegħdin jinbnew singlu, il-liġi ma nbiddlitx u jirreferu f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **Guido Vella v. Franco Xuereb** (27.02.2003).

1.4 Fir-raba' lok jargumentaw li anke kieku għall-grazzja tal-argument wieħed kellu jindaga dwar min kien is-sid tal-ħajt eżistenti qabel il-bini tal-konvenut, indubbjament dan kellu jappartjeni lilhom. Jgħidu li l-inferenza li għamlet l-ewwel Qorti mill-iskrittura tas-27 ta' Marzu 2007 hija żbaljata għaliex "ħajt diviżorju" ma tfissirx "ħajt komuni". Jenfasizzaw li ħajt diviżorju jista' jkun ta' parti jew ta' oħra, jew komuni. Isostnu wkoll li l-ħlas pattwit fl-iskrittura ma kienx għall-ħlas ta' appoġġ iżda biex il-konvenuti jitħallew jiskavaw eżatt mal-ħajt tagħhom bla ma jżommu d-distanza rikjesta mil-liġi.

(2) It-tieni aggravju

(dwar l-ewwel talba tal-kontro-talba)

It-tieni aggravju jirrigwarda l-Artikolu 408(b) tal-Kap. 16 li jistipula li l-

ħajt li jaqsam żewġ ġonna li fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xort' oħra minn dawk tal-larinġ u lumi għandu jkun għoli 2.40m. Huma ma jaqblux mal-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti li dan huwa applikabbli għall-każ in kwistjoni, li jirrigwarda ġnien u bini, u mhux żewġ ġonna. Isostnu li l-liġi ma tobbligax lil sid il-ġnien li ma' ġenbu għandu ħajt ta' bini (li fil-każ odjern hu għoli ħames sulari) biex itella' ħajt ieħor hu.

(3) <u>It-tielet aggravju</u>

(dwar l-ispejjeż)

It-tielet aggravju jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż. Huma jsostnu li l-ispejjeż tat-talbiet li ġew ammessi mill-konvenuti kellhom jiġu attribwiti *in toto* lill-konvenuti u mhux jinqasmu bin-nofs. Inoltre jsostnu li l-ispejjeż kellhom jiġu assenjati proporzjonalment skont it-talbiet akkolti u kif akkolti.

<u>Risposta tal-Appell tal-konvenuti Titan Developments Ltd u Emanuel u Rose konjuġi Cremona (19.08.2016):</u>

6. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma u li għalhekk l-appell tal-atturi għandu jiġi riġettat bl-ispejjeż kontrihom.

<u>Sfond:</u>

7. L-atturi akkwistaw il-fond tagħhom 19, Triq Bullara, Xagħra, fl-1985. L-attur John Sultana xehed li l-art adjaċenti għall-imsemmi fond, fejn illum hemm il-proprjeta` tal-konvenuti, ma kinitx żviluppata ħlief għal żewġt imqajjel żgħar lejn nofs l-art, u li allura ma kinux imissu mal-proprjeta` tal-atturi.

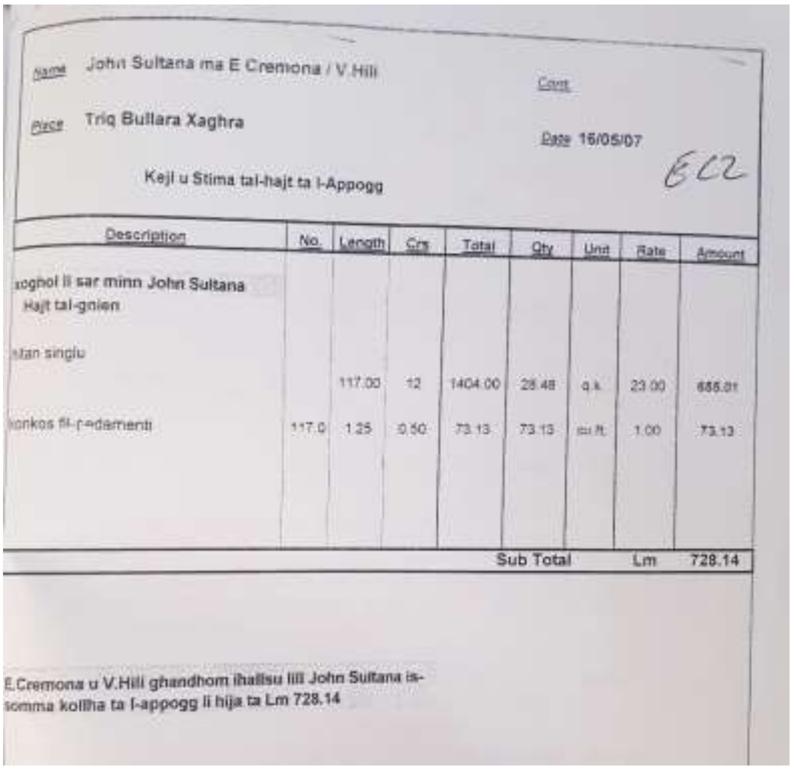
8. Jirriżulta li meta l-konvenuti kienu ser jiżviluppaw l-art tagħhom, l-atturi kienu interessati jiżviluppaw il-ġiardina retrostanti tagħhom u għalhekk kienu daħlu f'diskussjonijiet mal-konvenuti fis-sens li dawn tal-aħħar jikkostitwixxu servitu` fuq l-art tagħhom favur il-proprjeta` tal-atturi b'mod li l-atturi jkunu jistgħu jgħaddu mid-*driveway* proprjeta` tal-konvenuti.

9. Fl-iskrittura privata relattiva, datata 27 ta' Marzu 2007[1], l-atturi kienu ftehmu li bħala korrispettiv għal tali servitu` kellhom iħallsu lill-konvenuti Lm35,000 liema ammont kellu jitħallas fi żmien sena u nofs mill-ħruġ tal-permessi relattivi għall-iżvilupp li riedu jagħmlu l-atturi, b'dan li jekk il-permessi tal-atturi ma joħorġux fi żmien sentejn, il-ftehim ma jibqax validu.

10. L-iskrittura kienet tinkludi wkoll (*inter alia*) ftehim fis-sens li meta l-

[1] Dok JS1, fol 22 et seq.

konvenuti jiġu biex iħammlu l-art tagħhom attigwa għall-art tal-atturi f'dik il-parti fejn l-atturi għandhom il-ġnien biss, il-konvenuti kienu awtorizzati jħammlu mingħajr ma jħallu ż-żewġ piedi u nofs (76cm) distanza mill-ħajt diviżorju, kif rikjesti mil-liġi (Art. 439). Bħala kumpens għal din l-awtorizzazzjoni ġie miftiehem li l-konvenuti kellhom iħallsu lill-atturi somma ekwivalenti għal dik rikjesta biex tul l-estenzjoni tal-ħajt tal-ġnien tal-atturi jinbena ħajt għoli tnax (12) -il filata. Il-partijiet għalhekk inkarigaw lil ċertu Salvu Bonello biex ikejjel il-ħajt tal-ġnien tal-atturi, jinkwadrah u jasal għall-figura pagabbli lill-atturi, li tinkludi l-ispejjeż neċessarji biex isir pedament tal-konkos biex isostni l-ħajt. Dok EC2[2] (datata 16 ta' Mejju 2007) hija fil-fatt l-istima li hija ntitolata *"Kejl u stima tal-ħajt tal-appoġġ".*


Name John Sultana ma E Cremona / V.Hili
Place Triq Bullara Xaghra
Cont
Date 16/05/07
EC2
Kejl u Stima tal-hajt ta l-Appogg

Description	No.	Length	Crs	Total	Qty	Unit	Rate	Amount
xoghol li sar minn John Sultana Hajt tal-gnien								
...tan singlu								
		117.00	12	1404.00	28.48	q.k.	23.00	655.01
konkos fil-pedamenti	117.0	1.25	0.50	73.13	73.13	cu.ft.	1.00	73.13
				Sub Total			Lm	728.14

E.Cremona u V.Hili ghandhom ihallsu lill John Sultana is-somma kollha ta l-appogg li hija ta Lm 728.14

---
[2] Fol 137

11. Għalkemm l-istima kienet għal Lm728.14, il-konvenuti effettivament ħallsu lill-atturi Lm1,000, kif jidher mill-kopja taċ-ċekk datat 28 ta' Lulju 2007.[3] Il-konvenut Emanuel Cremona fl-affidavit tiegħu xehed li kienu ħallsu tali ammont biex jaqtgħuha fil-qasir u ma jkollhomx konflitti.

12. Eventwalment il-permess relattiv għall-applikazzjoni tal-iżvilupp tal-atturi fil-fatt ħareġ fis-16 ta' April 2009 (cioe` ftit iktar minn sentejn mid-data tal-iskrittura privata tas-27 ta' Marzu 2007). F'dak l-istadju l-ftehim kien skada. L-attur xehed li l-konvenuti kienu nfurmawh li ma kinux interessati jkomplu b'dak li kienu ftehmu u allura l-kuntratt finali ma sarx.

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

<u>L-ewwel aggravju</u>

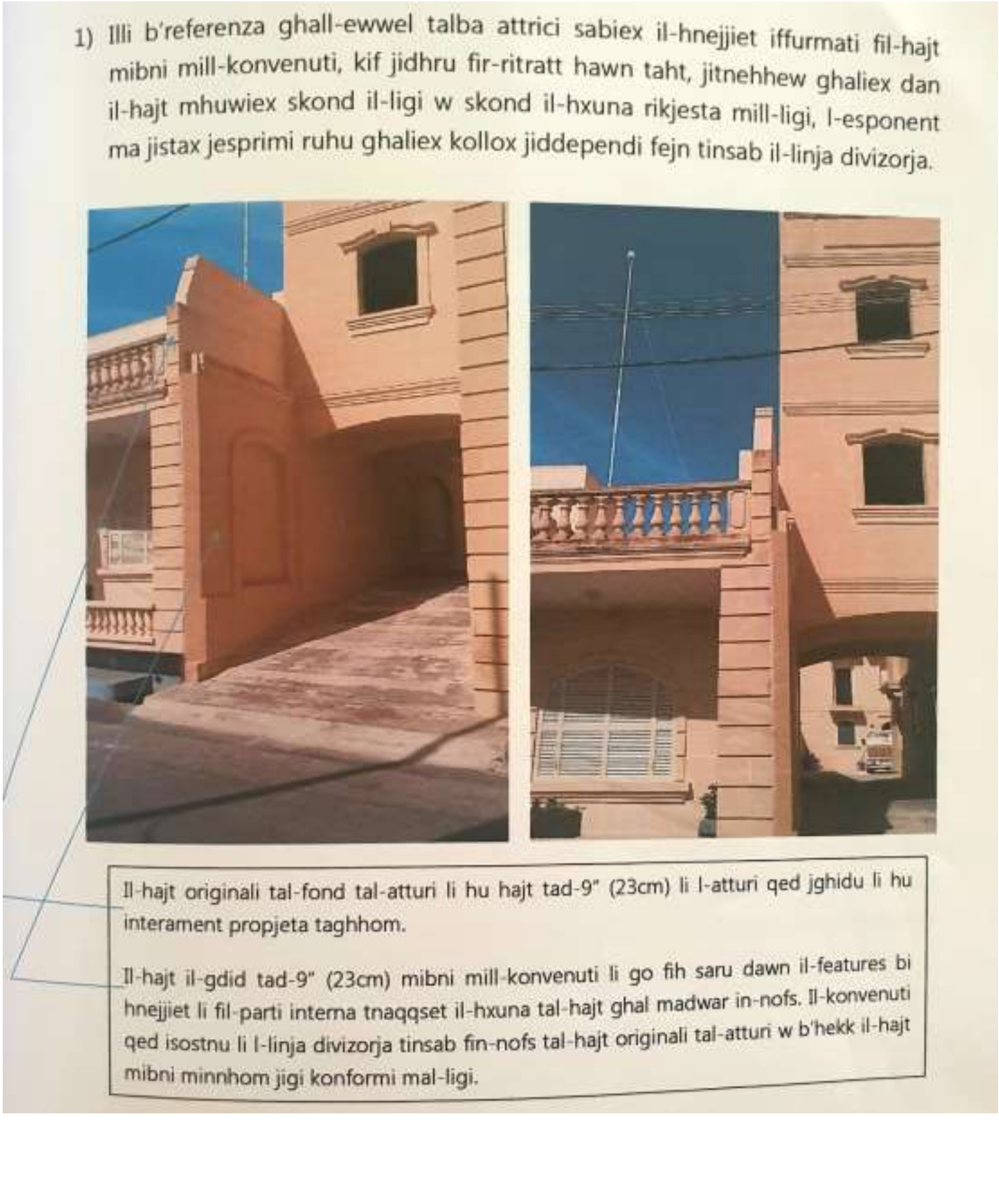
13. L-ewwel aggravju jikkonċerna l-ewwel (1) u s-sitt (6) talbiet attriċi, ossia:

> *"1. Tiddikjara illi fil-parti tal-ħajt diviżorju tal-konvenuti fejn dawn ħallew ħnejjiet forma ta' armarji fil-ħajt dawn saru bi preġudizzju għall-jeddijiet tal-atturi, u barra min hekk il-ħajt f' din il-parti ma huwiex skont il-liġi u skont il-ħxuna rikjesta mil-liġi.*
>
> *…*
>
> *6. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet sabiex*

[3] Dok EC1, fol 136.

fil-parti fejn jeżistu l-ħnejjiet, ossia aperturi, ossia armarji fil-ħajt diviżorju dawn jingħalqu, b'mod illi l-ħajt diviżorju jkun unit f' dik il-ħxuna li tistabbilixxi l-liġi."

14. Il-perit tekniku Godwin Abela, kemm fir-rigward tal-ewwel talba u kif ukoll fir-rigward tas-sitt talba (li hija konsegwenzjali għall-ewwel talba) qal li ma kienx f'pożizzjoni li jesprimi ruħu għaliex kollox jiddependi fuq fejn tinsab il-linja diviżorja bejn il-fondi.


1) Illi b'referenza ghall-ewwel talba attrici sabiex il-hnejjiet iffurmati fil-hajt mibni mill-konvenuti, kif jidhru fir-ritratt hawn taht, jitnehhew ghaliex dan il-hajt mhuwiex skond il-ligi w skond il-hxuna rikjesta mill-ligi, l-esponent ma jistax jesprimi ruhu ghaliex kollox jiddependi fejn tinsab il-linja divizorja.

Il-hajt originali tal-fond tal-atturi li hu hajt tad-9" (23cm) li l-atturi qed jghidu li hu interament propjeta taghhom.

Il-hajt il-gdid tad-9" (23cm) mibni mill-konvenuti li go fih saru dawn il-features bi hnejjiet li fil-parti interna tnaqqset il-hxuna tal-hajt ghal madwar in-nofs. Il-konvenuti qed isostnu li l-linja divizorja tinsab fin-nofs tal-hajt originali tal-atturi w b'hekk il-hajt mibni minnhom jigi konformi mal-ligi.

15. Fil-fatt l-ewwel Qorti rriteniet li dak li kellha tikkjarifika fl-ewwel lok kienet il-kwistjoni dwar jekk il-ħajt diviżorju (singlu) li kien eżistenti qabel ma ġiet żviluppata l-art tal-konvenuti jinsabx kollu fil-proprjeta` tal-atturi jew jekk hux fuq il-linja medjana bejn iż-żewġ proprjetajiet. L-atturi da parti tagħhom isostnu li tali ħajt singlu jinsab interament fuq il-proprjeta` tagħhom, u l-konvenuti invece jsostnu li jinsab fuq il-linja medjana.

16. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-linja medjana bejn il-proprjetajiet tinsab f'nofs il-ħajt (singlu) li jsostni l-proprjeta` tal-atturi u qieset li l-ħlas li sar mill-konvenuti lill-atturi jirrappreżenta ħlas tal-ħajt diviżorju. Konsegwentement irriteniet li ma jirriżultax li jekk wieħed ikejjel minn nofs tali ħajt, m'hemmx il-ħxuna meħtieġa mil-liġi, anke għaliex inbena ħajt ieħor mill-konvenuti. Għalhekk ikkonkludiet li l-ewwel talba attriċi, u s-sitt talba li hija konsegwenti għaliha, ma jimmeritawx li jintlaqgħu.

17. Jibda biex jingħad li mhux fondat l-argument tal-atturi appellanti li l-ewwel Qorti agixxiet *ultra* u *extra petita* bil-fatt li daħlet f'din il-kwistjoni dwar fejn tinsab il-linja medjana li tiddividi l-proprjetajiet. L-ewwel Qorti kellha necessarjament tiddetermina fejn tinsab il-linja medjana u jekk l-armadji jinsabux f'ħajt diviżorju komuni.

18. Kif fuq spjegat, meta l-art tal-atturi kienet diġa` żviluppata

(konsistenti f'bini u ġardina retrostanti) l-art tal-konvenuti (ħlief għal żewġ imqajjel żgħar li ma jmissux mal-proprjeta` tal-atturi) kienet biss għalqa. Il-preżunzjoni legali dwar min għandu l-proprjeta` tal-ħajt meta l-ħajt jaqsam bini minn bitħa, ġnien jew għalqa, jew meta l-ħajt jaqsam btieħi ġonna jew għelieqi huwa kkontemplat fl-Artikoli 409(3) u 410(1) tal-Kap. 16 rispettivament:

Art. 409:

> *"(1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli.*
>
> *(2) Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.*
>
> *(3) <u>Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini".</u>*

Art 410:

> *"(1) <u>Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, ġonna, jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.</u>*
>
> *(2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli"*

19. L-ewwel Qorti stqarret illi li kieku kellha timxi fuq l-ambjenti eżistenti fuq il-post qabel ma sar l-iżvilupp u tapplika ż-żewġ artikoli - senjatament l-Art. 409(3) u l-Art 410(1) – issib "anomalija", fis-sens li l-ħajt fuq il-parti

ta' wara fejn hemm il-ġnien tal-atturi jiġi li huwa komuni filwaqt li l-ħajt fuq il-parti ta' quddiem fejn hemm il-bini tal-atturi jiġi li huwa tal-atturi. Din l-"anomalija" pero` ma hija anomalija xejn, għaliex ladarba l-ħajt in kwistjoni fil-parti ta' quddiem jifforma parti minn binja, u ladarba l-ħajt ikompli t-tul kollu tal-ġnien f'linja dritta (fatt li jidher b'mod ċar ħafna kemm mill-*aerial photo* tal-1994 a fol 68 u mir-ritratt a fol 125, kif anke osservat l-ewwel Qorti) għandu jitqies li japplika biss l-Artikolu 409(3) għat-tul kollu tal-ħajt.

20. L-iskrittura tal-2007 tagħmilha ċara li bħala kumpens għall-fatt li l-atturi kienu qegħdin jawtorizzaw lill-konvenuti jħammlu eżatt mal-ħajt diviżorju eżistenti, mingħajr ma jħallu d-distanza ta' 76cm rikjesta mil-liġi, kellhom iħallsu lill-atturi somma <u>ekwivalenti</u> għal dik rikjesta biex jinbena ħajt fl-għoli ta' 12-il filata matul l-estenzjoni tal-ħajt tal-ġnien, inkluż biex isir pedament tal-konkos biex isostni tali ħajt.

21. L-ewwel Qorti kkummentat li "ma jagħmel l-ebda sens" li biex tiġi kkalkulata s-somma dovuta in linea ta' kumpens għall-fatt li l-atturi ħallew il-konvenuti jħammlu eżatt mal-ħajt, kellu jitqabbad *surveyor* biex ikejjel il-ħajt. Irriteniet li dan jimmilita favur it-teżi tal-konvenuti li l-kejl sar biex jitħallas il-ħajt diviżorju u mhux mod ieħor. L-atturi appellanti pero` jispjegaw li l-partijiet kienu sempliċiment qablu li bħala kumpens dovut għat-tħammil eżatt mal-ħajt, kellu jinħadem daqs li kieku wieħed kellu jibni ħajt (cioe` l-ħajt fit-tul tal-ġnien, fejn kien ser isir it-tħammil).

22. Issa veru li min għamel l-istima kiteb *"Kejl u stima tal-ħajt tal-appoġġ",* iżda dan ma għandux jitqies bħala evidenza li l-ħajt eżistenti kien fuq il-linja medjana. Lanqas ma għandu jitqies bħala tali evidenza l-fatt li fl-iskrittura jirreferu għalih bħala l-"ħajt diviżorju", kliem li ġew sottolineati mill-ewwel Qorti. Kif jargumentaw l-atturi appellanti, ħajt diviżorju jista' jkun jew komuni, jew ta' ġar wieħed jew ta' ġar ieħor.

23. Il-konvenut Cremona xehed hekk:

> *"Aħna lil John Sultana konna għaddejnilu pagament ta' elf lira (Lm1000) ekwivalenti għal ċirka elfejn u tliet mija u tliet u tletin Euro (€2,333) kopja taċ-cheque hawn annessa u mmarkata bħala Dok EC1. Konna ħallasnih ta' xogħol li sar minn John Sultana fir-rigward tal-ħajt tal-appoġġ. Hu talabna biss tal-appoġġ u ma talabniex ta' nofs l-art u dan għaliex kien jaf li l-art ma kinitx tiegħu. Li kieku l-art ta' taħt il-ħajt tal-appoġġ kienet tiegħu kieku ċertament li kien jitlobni l-flus tagħha bħala kien talabni l-flus tal-ħajt tal-appoġġ innifsu u dan mingħajr ma użajnih. L-istima kienet ammontat għal seba' mija u tmienja u għoxrin Lira u erbatax-il ċenteżmu (Lm724.14) kopja tagħha hawn annessa u mmarkata bħala Dok EC2 iżda Sultana baqa' jinsisti li jrid elf Lira (Lm1000) u biex naqtgħuha fil-qasir aħna konna ħallasnih dak li talabna biex ma nidħlux f' kunflitti."*

24. Din il-Qorti pero` tistaqsi: jekk kif isostnu l-konvenuti, il-linja medjana bejn il-proprjetajiet tinsab f'nofs il-ħajt tal-atturi, u l-flus li ħallsu kienu għall-"ħajt tal-appoġġ", għaliex ġiet ikkalkulata s-somma fuq il-prezz kollu tal-ħajt tul il-parti tal-ħajt tal-ġnien biss, u mhux fuq nofs il-prezz tal-ħajt kollu (cioe` tul il-parti tal-ħajt bini u l-parti tal-ħajt tal-ġnien)? U għaliex ħallsu lill-atturi fir-rigward ta' ħajt li ma kinux ser jagħmlu użu minnu, cioe` ħajt li ma kinux ser iqabbdu miegħu, tant li tellgħu ħajt ieħor? Bilfors allura

li s-somma ta' Lm1,000 li ħallsu l-konventi ma kellha xejn x'taqsam mal-"appoġġ" iżda, kif fil-fatt tevidenzja l-iskrittura, tħallset *in linea* ta' kumpens għall-awtorizzazzjoni sabiex iħammlu eżatt mal-ħajt.

25. Ikkonsidrat dan kollu din il-Qorti ssib li l-provi prodotti ma jwaqqgħux il-preżunzjoni kkontemplata fl-Artikolu 409(3). Din il-Qorti hija sodisfatta li l-ħajt diviżorju formanti parti mill-binja tal-atturi huwa mibni interament fil-proprjeta` tal-atturi u li l-linja medjana tinsab bejnu u bejn il-ħajt li sussegwentement tellgħu l-konvenuti. Għalhekk jiġi li l-atturi għandhom ħajt diviżorju fil-proprjeta` tagħhom u l-konvenuti għandhom ħajt diviżorju ieħor fil-proprjeta` tagħhom. Dawn iż-żewġ ħitan tas-singlu pero` ma jistgħux jitqiesu bħala ħajt diviżorju komuni wieħed anke jekk l-ispazju bejniethom huwa ssiġillat (biex ma jipperkolax ilma), u anke jekk effettivament it-tnejn flimkien huma konformi mal-liġi għal dak li jirrigwarda l-ħxuna ta' ħajt diviżorju (Art. 407 jipprovdi li l-ħxuna ta' ħajt diviżorju għandha tkun ta' 38cm li bażikament huwa l-wisgħa ta' żewġ ħitan tas-singlu). Isegwi għalhekk li l-atturi m'għandhomx dritt jitolbu lill-konvenuti jagħlqu l-armadji li jinsabu fil-ħajt diviżorju tagħhom.

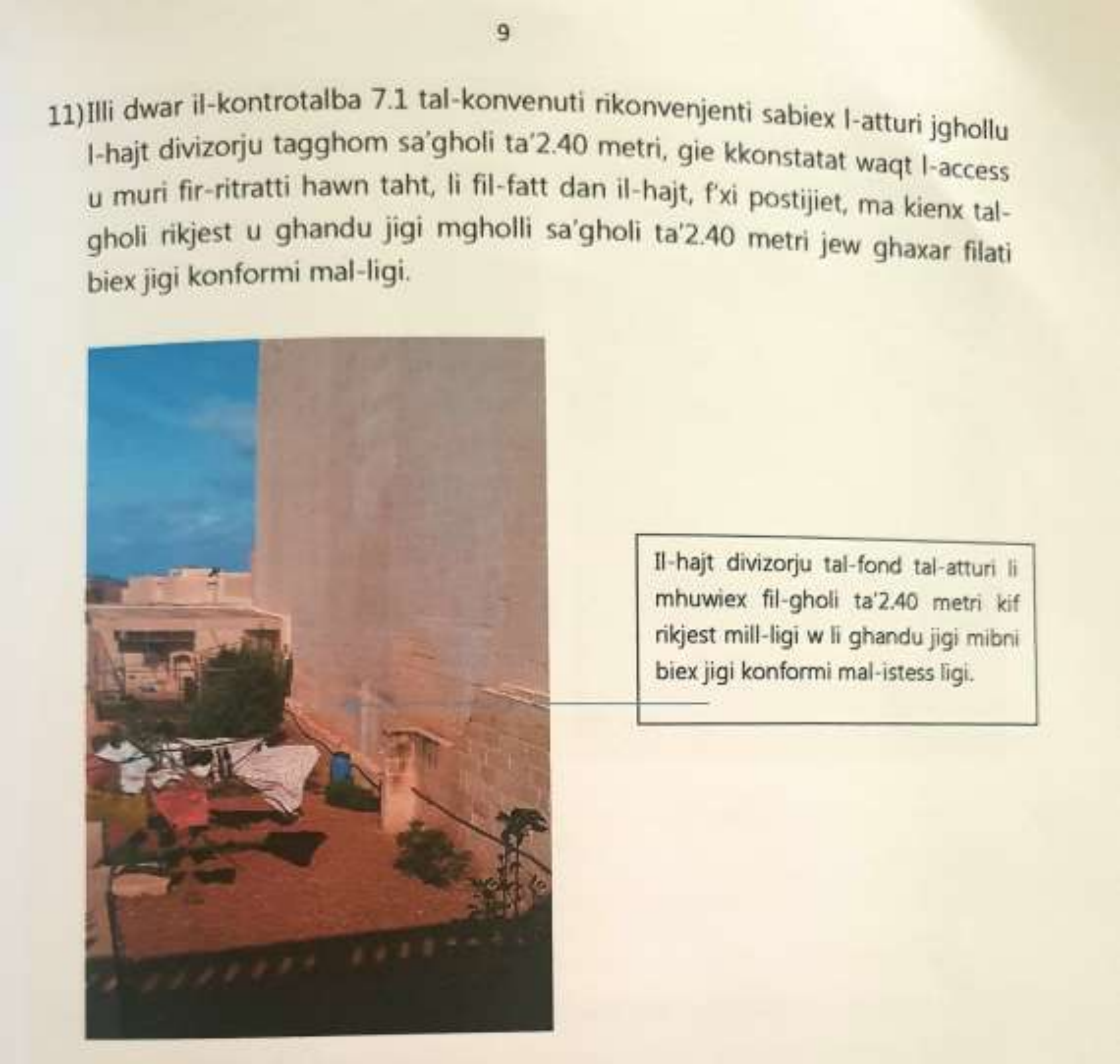
26. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju jirriżulta infondat, u din il-Qorti, anke jekk għal raġunijiet differenti mill-ewwel Qorti, tikkonferma li l-ewwel u s-sitt talbiet ma jimmeritawx li jiġu akkolti.

It-tieni aggravju:

27. It-tieni aggravju jikkonċerna l-ewwel (1) talba rikonvenzjonali:

> *"7.1. Tiddikjara li f' dik il-parti fejn l-atturi kienu ddemolew partijiet minnu, il-ħajt diviżorju ma huwiex tal-għoli minimu rikjest skont l-Artikolu 408(b) tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement tikkundannahom sabiex jgħollu dawk il-partijiet minn dan il-ħajt sal-għoli ta' żewġ metri u erbgħin ċentimetru (2.40m); u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss;"*

28. Il-perit tekniku fir-rigward ta' din it-talba kkonkluda li tali ħajt fil-fatt kellu jinbena għal tali għoli.



9

11) Illi dwar il-kontrotalba 7.1 tal-konvenuti rikonvenjenti sabiex l-atturi jghollu l-hajt divizorju tagghom sa'gholi ta'2.40 metri, gie kkonstatat waqt l-access u muri fir-ritratti hawn taht, li fil-fatt dan il-hajt, f'xi postijiet, ma kienx tal-gholi rikjest u ghandu jigi mgholli sa'gholi ta'2.40 metri jew ghaxar filati biex jigi konformi mal-ligi.

Il-hajt divizorju tal-fond tal-atturi li mhuwiex fil-gholi ta'2.40 metri kif rikjest mill-ligi w li ghandu jigi mibni biex jigi konformi mal-istess ligi.

29. L-ewwel Qorti kkomparat ir-ritratt a fol 125 (Dok KM1, datat 08.05.2005, cioe` qabel l-iżvilupp tal-konvenuti) ma' dak meħud mill-perit tekniku, (ara *supra*) u qieset li fil-fatt il-ħajt tan-naħa tal-ġnien kif jidher fir-ritratt meħud mill-perit tekniku huwa iktar baxx minn kif kien qabel, cioe` fil-mument meta ż-żewġ proprjetajiet kienu għadhom "żewġ ġonna". Hija emmnet il-verżjoni tal-konvenuti, cioe` li għal xi raġuni, l-atturi, "*saħansitra wara li tħallsu tal-ispejjeż tal-ħajt diviżorju baxxew partijiet minnu dan il-ħajt*". Għalhekk sabet li l-ewwel kontro-talba tal-konvenuti biex dan il-ħajt jiġi ripristinat għall-għoli li kien, u żgur sal-għoli ndikat mill-perit tekniku (2.40m), hija ġustifikata.

30. L-atturi appellanti fit-tieni aggravju tagħhom isostnu li l-Artikolu 408(b) mhux applikabbli u jargumentaw li l-liġi ma tobbligax lil sid ta' ġnien - li ma' ġenbu hemm ħajt ta' bini għoli ħames sulari – biex itella' ħajt hu; anzi jargumentaw li jekk xi darba jkun ser jibni l-liġi ttih id-dritt li jappoġġja mal-ħajt tal-ġar.

31. Din il-Qorti ukoll ma tarax kif jista' jitqies li ċ-ċirkostanzi mertu tal-ewwel kontro-talba jinkwadraw taħt l-Artikolu 408(b). Kwantu għall-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li l-konvenuti stess kienu ħallsu għall-ispejjeż ta' dan il-ħajt, dan mhux korrett, għaliex kif diġa` kkonkludiet aktar 'il fuq din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel aggravju, l-

Lm1,000 li ħallsu l-konvenuti ma kinux jirrappreżentaw spejjeż għall-bini tal-ħajt iżda kumpens għall-awtorizzazzjoni sabiex iħammlu viċin tal-ħajt, anke jekk il-kumpens kellu jinħadem daqs li kieku wieħed kellu jibni ħajt (cioe` l-ħajt fit-tul tal-ġnien, fejn kien ser isir it-tħammil).

32. Effettivament din il-Qorti jidhrilha li għall-istess raġuni li l-atturi m'għandhomx dritt jippretendu li l-konvenuti jagħlqu l-armadji li għandhom fil-ħajt diviżorju proprjeta` tal-istess konvenuti, hekk ukoll il-konvenuti m'għandhomx dritt jippretendu li l-atturi jgħollu dik il-parti tal-ħajt diviżorju proprjeta` tal-istess atturi. Dan ovvjament japplika diment li kull parti għandha l-ħajt diviżorju tagħha, kif huma ċ-ċirkostanzi llum.

33. Għaldaqstant din il-Qorti jidhirlha li l-ewwel kontro-talba ma kellhiex tintlaqa', u allura jirriżulta li t-tieni aggravju tal-atturi appellanti huwa fondat.

<u>It-tielet aggravju:</u>

34. It-tielet aggravju jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż. L-ewwel Qorti, salv għall-ispejjeż li diġa` kienet iddeċidiet dwarhom, ordnat li l-ispejjeż kollha tal-kawża, inkluż tal-kontro-talba u tal-perit tekniku kellhom jiġu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

35. L-atturi jargumentaw li kwantu għall-ispejjeż rigwardanti t-talbiet li ġew ammessi mill-konvenuti, li x-xogħol relattiv għalihom sar fil-mori tal-kawża, dawn kellhom jitħallsu mill-konvenuti u mhux jinqasmu bin-nofs. Inoltre jilmentaw li l-ewwel Qorti arbitrarjament u bla spjegazzjoni qasmet il-maġġor parti tal-ispejjeż u jsostnu li dawn kellhom jiġu assenjati proporzjonalment skont it-talbiet akkolti u kif akkolti.

36. Il-konvenuti appellati fir-rigward wieġbu li huwa minnu li huma ammettew it-tielet, ir-raba', it-tmien u d-disa' talba, pero` żammew ferm il-kap tal-ispejjeż peress li tali talbiet setgħu faċilment ġew inkwadrati f'sempliċi żewġ talbiet.

37. Ikomplu jgħidu li mhux minnu li l-ewwel Qorti ma tat l-ebda spjegazzjoni u qasmet il-maġġor parti tal-ispejjeż u jaċċennaw għall-parti fejn irriteniet hekk:

> *"B'referenza għall-ispejjeż il-qorti fl-ewwel lok tiddikjara li tqis li t-talbiet atturi setgħu faċilment ġew ridotti għal sitta u għalhekk tordna li r-Reġistratur għandu jintaxxa l-kawża tal-atturi bħala kontenenti sitt talbiet u mhux tlettax."*

38. Ikomplu jgħidu li minn dawk it-tlettax-il talba tal-atturi l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel u s-sitt talbiet; u mill-ħames talbiet rikonvenzjonali l-ewwel Qorti laqgħet erbgħa. Ifakkru li l-ewwel Qorti ċaħdet ukoll l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-atturi rikonvenzjonati b'dan li l-ispejjeż kellhom jagħmlu tajjeb għalihom huma (il-konvenuti).

39. Jirreferu għall-Artikolu 223 tal-Kap. 12, li jipprovdi:

> *"223(1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.*
>
> *(2)Fil-każ ta' digriet interlokutorju…..*
>
> *(3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha meta kull waħda mill-partijiet tkun telliefa f' xi punt tal-kawża jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra."*

u jsostnu li s-subinċiż (3) jinkwadra f'dan il-każ eżatt għaliex kull parti kienet telliefa f'xi punt tal-kawża b'mod *presso poco* ndaqs, b'dan li fejn ma ħassitx li kien indaqs ordnat li l-ispejjeż ta' dak il-punt partikolari jitħallsu mit-tellief. Isostnu li kienet għalhekk korretta meta ddeċidiet li l-ispejjeż għandhom jinqasmu bin-nofs peress li fil-maġġior parti tagħhom it-talbiet intlaqgħu b'mod ugwali għajr imbagħad għall-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati – dwar in-nullita` tal-kontro-talba - li minkejja li ma ġietx miċħuda **(recte: ġiet miċħuda)** għandhom jagħmlu tajjeb għaliha l-konvenuti.

40. Din il-Qorti wara li kkonsidrat l-argumenti li jagħmlu ż-żewġ partijiet fir-rigward, u wara li eżaminat il-mod kif l-ewwel Qorti ddisponiet mit-talbiet u kontro-talbiet, jirriżultalha li l-miżien tat-telliefa jxaqleb iktar lejn il-konvenuti milli l-atturi, anke meta jittieħed kont li t-talbiet attriċi setgħu ġew ridotti f'inqas (u anke apparti l-fatt li t-tieni aggravju tal-atturi qed jirriżulta fondat u allura l-ewwel kontro-talba tal-konvenuti ser tiġi miċħuda

wkoll). Għalhekk jidhrilha li dan l-aggravju huwa fondat u konsegwentement l-ispejjeż għandhom jitħallsu tlieta minn ħamsa ($^{3}/_{5}$) mill-konvenuti u tnejn minn ħamsa ($^{2}/_{5}$) mill-atturi.

Decide:

41. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' limitatament l-appell tal-atturi u **tvarja** s-sentenza appellata kif ġej:

(1) tħassarha fejn ġiet milqugħa l-ewwel talba tal-kontro-talba;

(2) tħassarha fejn ġie deċiż li l-ispejjeż (salv għal dawk diġa` deċiżi) għandhom jitħallsu nofs bin-nofs ($^{1}/_{2}$) bejn il-partijiet;

<u>u minflok</u>

(3) tiċħad l-ewwel talba tal-kontro-talba; u

(4) tordna li l-ispejjeż (salv għal dawk diġa` deċiżi) għandhom jitħallsu tlieta minn ħamsa ($^{3}/_{5}$) mill-konvenuti u tnejn minn ħamsa ($^{2}/_{5}$) mill-atturi.

42. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi

appellanti u żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-konvenuti appellati (stante li tnejn mit-tliet aggravji tal-atturi appellanti jirriżultaw fondati).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm