QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 43

Rikors numru 569/07/1 SM

Saviour u Lilian konjuġi Micallef

v.

Noel Borg u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2010 Emanuel Mifsud u Josette Mifsud ġew awtorizzati jassumu l-atti tal-kawża minflok il-konvenut Noel Borg

PRELIMINARI:

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet li jinsabu ħdejn xulxin ġewwa l-Mellieħa, għalkemm mifrudin minn xulxin b'diżlivell ta' madwar ħames sulari bil-ġid tal-konvenut jittawwal għal fuq il-ġid tal-atturi. Fil-premessi tar-rikors ġuramentat tagħhom (ippreżentat fit-3 ta' Mejju 2007) l-atturi jilmentaw li l-konvenut:

(i) neħħa partijiet mill-ħajt diviżorju li jissepara l-proprjetajiet rispettivi u minflok stalla travi tal-injam b'mod li jippermettu introspezzjoni illeċita għal fuq il-proprjetà tagħhom; u li

(ii) kiser il-bon vicinat billi kkaġuna diversi inkonvenjenzi konsistenti:

(a) fit-tfigħ tal-ilma maħmuġ u skart għal għandhom,

(b) fl-istallazzjoni ta' dawl qawwi li jixgħel fuq il-proprjetà tagħhom;

(c) f'li jħalli t-tfal jaqbżu għal għandhom u jaqtgħu frott mis-siġra tagħhom u b'hekk jeżerċitaw passaġġ abbużiv; u

(d) f'li jħalli l-klieb tiegħu jinbħu u jagħtu qtajja' lil kull min joħroġ fit-terrazzin tagħhom.

Għalhekk talbu lill-Qorti tordnalu jneħħi t-travi u jgħolli l-ħajt diviżorju għal-livell preskritt mil-liġi [Art. 408(b) tal-Kap. 16] u li tagħti r-rimedji xierqa fir-rigward tal-imsemmija inkonvenjenzi.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-22 ta' Novembru 2017 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontrihom, dan wara li rriżultalha li l-ħajt mertu tal-kawża fil-fatt mhux ħajt diviżorju, li l-allegat ksur tal-bon vicinat ma sarx mill-konvenuti preżenti iżda mill-konvenut oriġinali, u li in oltre tali allegazzjonijiet ma ġewx pruvati.

3. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-12 ta' Diċembru 2017 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha:

(i) tibdel, tvarja u tirriforma d-**digriet kamerali interlokutorju mogħti mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' Novembru 2010**[1] fl-atti tal-kawża fl-ismijiet *Saviour u Lilian konjuġi Micallef v. Noel Borg (0069863M) u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2010 Emanuel Mifsud (ID 370268M) u Josette Mifsud (ID 146470M) ġew awtorizzati jassumu l-atti tal-kawża minflok il-konvenut Noel Borg* (Rikors Ġuramentat Numru 569/2007/SM) billi minflok tilqa' t-talba kif dedotta sabiex il-konjuġi Mifsud jassumu l-atti tal-kawża minflok il-konvenut Noel Borg, jiġi ordnat illi l-istess konjuġi Mifsud kellhom jassumu l-atti flimkien mal-konvenut Noel Borg u tordna t-tibdiliet opportuni fl-okkju tal-kawża;

1 Fil-fatt id-digriet huwa datat 17.11.2010 u mhux 19.11.2010

u

(ii) tħassar, tannulla u tirrexxindi s-**sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Novembru 2017** fil-kawża fl-ismijiet *Saviour u Lilian konjuġi Micallef v. Noel Borg (0069863M) u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2010 Emanuel Mifsud (ID 370268M) u Josette Mifsud (ID 146470M) ġew awtorizżati jassumu l-atti tal-kawża minflok il-konvenut Noel Borg* (Rikors Ġuramentat Numru 569/2007/SM) u dan billi, wara li tikkoreġi l-okkju, tilqa' t-talbiet kollha attriċi kif dedotti, kontra Noel Borg u kontra l-konjuġi Mifsud jew kontra min minnhom skont l-interess rispettiv tagħhom, u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

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

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-3 ta' Mejju, 2007, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 1):

   1.1. Illi l-kontendenti ghandhom proprjetajiet adjacenti u limitrofi:

      1.1.1. Bir-rikorrenti residenti fil-fond "White Jade", Plot 306, Triq ta' Taht l-Irdum, Santa Maria Estates, il-Mellieha, MLH – 2745;

      1.1.2. Bl-intimat residenti fil-fond numru 13, il-Kortin, il-Mellieha;

1.2. Illi l-intimat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti billi minn jeddu u minghajr il-kunsens taghhom:

1.2.1. Hatt partijiet mill-hajt divizorju separanti l-proprjetajiet rispettivi; u

1.2.2. Stalla travi tal-injam li jippermettu introspezzjoni illecita ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti;

1.3. Illi di piu` matul is-snin, l-intimat holoq inkonvenjenzi ohra fosthom billi:

1.3.1. Jitfa' u jhalli lil min jitfa' hmieg, ilma mahmug u skart, mill-proprjetà tieghu ghal dik tar-rikorrenti;

1.3.2. Stalla dawl qawwi li jixghel fuq il-proprjetà tar-rikorrenti bil-lejl;

1.3.3. Ihalli lit-tfal tieghu jaqbzu ghal gol-proprjetà tar-rikorrenti u jaqtghu l-frott minn sigra proprjetà tar-rikorrenti biex b'hekk jezercitaw passagg abbuziv;

1.3.4. Ihalli l-klieb tieghu jimbhu u jaghtu qtajja lil kull min johrog fit-terrazzin tar-rikorrenti;

1.4. Illi interpellat biex inehhi l-imsemmi dawl, u biex jgholli l-hajt divizorju ghall-livell preskritt mill-ligi ai termini tal-artiklu 408(b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat baqa' inadempjenti;

1.5. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.5.1. Tiddikjara li l-intimat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti meta minghajr il-kunsens tar-rikorrenti hatt partijiet mill-hajt divizorju separanti l-proprjetajiet rispettivi u nstalla travi tal-injam li jippermettu introspezzjoni illecita fuq il-proprjetà tar-rikorrenti;

1.5.2. Tordna lill-intimat biex a spejjez tieghu u entro terminu qasir, jezegwixxi xogholijiet necessarji biex inehhi l-imsemmija travi, jgholli l-hajt divizorju ghall-livell preskritt ai termini tal-artiklu 408(b) tal-Kap 16 fuq indikat;

1.5.3. Tordna li fin-nuqqas, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jezegwixxu l-istess xogholijiet a spejjez tal-intimat, u dan, taht is-sorveljanza ta' perit nominat mill-qorti;

1.5.4. Tiddikjara li l-intimat kiser il-bon vicinat u holoq inkonvenjent abbuzi u illegali;

1.5.5. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun fic-cirkostanzi;

1.5.6. Bl-ispejjez kontra l-intimat u bir-riserva ta' kull dritt t'azzjoni ulterjuri;

2. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat id-29 ta' Mejju, 2007, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 8);

3. Rat ir-risposta datata l-4 ta' Dicembru, 2007, li permezz taghha l-intimat sintetikament irrisponda bil-mod segwenti, (ara foll 20):

   3.1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hi infondata stante li l-hajt imsemmi mir-rikorrenti mhux il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, u hu mibni fil-proprjetà tal-intimat;

   3.2. Illi konsegwentement, anke t-tieni talba tar-rikorrenti hi insostenibbli;

   3.3. Illi fi kwalunkwe kaz it-tieni talba tar-rikorrenti hi insostenibbli wkoll stante li l-artiklu 408(b) tal-Kap 16 de quo mhux applikabbli;

   3.4. Illi t-tielet talba hi infondata u t-talba kif espressa m'ghandha l-ebda fundament guridiku;

   3.5. Illi qatt ma kien hemm molestja jew lezjoni fil-konfront tar-rikorrenti;

   3.6. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

4. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat id-29 ta' Mejju, 2008, li permezz tieghu hatret perit tekniku ghal finijiet hemm indikati, (ara foll 24);

5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat iz-19 ta' Novembru, 2010, li permezz tieghu, wara rikors appozitu datat iz-17 ta' Novembru, 2010, awtorizzat l-assunzjoni tal-atti hemm indikata, (ara foll 42 u 50);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata quddiem il-perit tekniku de quo ghall-finijiet tar-relazzjoni tieghu, datata l-15 t'Awwissu, 2015, (ara foll 304 u 309), flimkien ma' dik tal-intimati, (ara foll 384);

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata s-27 ta' Marzu, 2017, (ara foll 460), flimkien ma dik tal-intimati datata t-12 ta' Mejju, 2017, (ara foll 463);

8. Semghet ix-xhieda prodotta;

9. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

10. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

11. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

   11.1. Illi l-kontendenti ghandhom proprjetajiet adjacenti u limitrofi ghal xulxin li jgibu l-indirizz indikat qabel, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (11.1.), u wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel);

11.2. Illi sussegwentement l-intimati konjugi Mifsud xtraw l-utile dominju temporanju tal-intimat precedenti Borg, ghaz-zmien li kien ghad fadal minn 150 sena dekorribbli mill-1966, (ara kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena datat it-28 t'Awwissu, 2009, a foll 286);

11.3. Illi kif jirrizulta mid-digriet taghha diversament preseduta datat iz-17 ta' Novembru, 2010, (ara foll 42 u 50), din il-qorti, wara rikors appozitu datat iz-17 ta' Novembru, 2010, (ara foll 42), awtorizzat lill-intimati konjugi Mifsud biex jassumu l-atti tal-kawza minflok l-intimat originali Borg, (ara foll 42);

11.4. Illi essenzjalment ir-rikorrenti jirritjenu s-segwenti:

11.4.1. Illi l-intimat originali kien hatt partijiet mill-hajt divizorju u gholla l-livell tat-terazzin tal-proprjetà tieghu b'mod li dan gie livell mall-wicc tal-boundary wall, (ara foll 76 u 323);

11.4.2. Illi flok gholla l-istess boundary wall ghamel pilastri u travi tal-injam, (ara foll 323);

11.5. Illi konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti allura jsosstnu li l-intimat originali kien holoq introspezzjoni diretta fuq il-proprjetà taghhom, (ara foll 1);

11.6. Illi min-naha tieghu l-intimat originali li l-hajt in dizamina ma kienx hajt divizjorju, ? (ara foll 20);

11.7. Illi l-linja divizorja kienet tinsab x'imkien iehor;

11.8. Illi di piu`, minhabba l-attitudni t'uliedu, tal-kelb li kellu, u tad-dawl li kien installa, l-istess intimat originali kien qed jikser ir-regoli tal-buon vicinat;

Ikkunsidrat:

12. Illi minn ezami tar-relazzjoni tal-perit tekniku nominat minn din il-qorti diversament preseduta, isiru s-segwenti sottolineazzjonijiet, (ara foll 329);

12.1. Illi c-cint meritu tal-kontestazzjoni jinsab fuq in-naha ta' wara tal-"pool deck" tal-proprjetà tal-intimati u hu gholi madwar metru mill-art tal-"pool deck" u madwar zewg metri punt erbgha, (2.4. metri), min-naha ta' barra fejn il-blat li jigi fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tar-rikorrenti, (ara foll 329);

12.2. Illi l-istess intimat originali jghid li kien radam ir-"rock garden" li kien hemm fil-livell tac-cint, u ghamel qoxra tal-konkos gholja xi tliet (3) pulzieri fejn fuqha ghamel il-pilastri tal-injam biex ma jaghlaqx il-veduta, (ara foll 407, 408, 410 u 415);

12.3. Illi l-intimat originali kien xtara l-proprjetà de quo permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Gerald Spiteri Maempel, (ara foll 294, 376 u 406), u wara biegh l-istess fond lill-intimati odjerni permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Ruben Casingena, datat it-28 t'Awwissu, 2009, (ara foll 286, 406 u 407);

12.4. Illi jirrizulta li hemm dizlivell qawwi ta' madwar hames (5) sulari bejn il-livell ta' fejn hemm il-proprjetà tal-intimati u l-proprjetà ta' tahtha, fosthom dik tar-rikorrenti, (ara foll 330 u 346 sa 348);

12.5. Illi l-intimat jikkontendi li c-cint in dizamina mhux il-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet kontendenti izda hu effettivament mibni fil-proprjetà tieghu, (ara foll 20);

Ikkunsidrat:

13. Illi fir-rigward ta' dan l-imsemmi cint il-perit tekniku de quo sintetikament jghid is-segwenti:

13.1. Illi l-proprjetà tar-rikorrenti tifforma parti mill-"Wied ta' Ghajn Zejtuna", (ara foll 331);

13.2. Illi l-proprjetà tal-intimati tifforma parti mill-Kortin ta' Ghajn Zejtuna", (ara foll 331);

13.3. Illi konsegwentement il-konfini bejn il-proprjetajiet in dizamina hu stabbilit bis-sies naturali li hemm fuq il-post, (ara foll 330, 331, 76 u 301);

13.4. Illi kif jidher mill-pjanta a foll 216, il-hajt jew cint meritu tal-vertenza odjerna "... ma jmissx ma' proprjetà tar-rikorrenti", (ara foll 332);

13.5. Illi effettivament jirrizulta wkoll li hemm feles art bejn il-hajt in kwistjoni u s-sies, li la hu tar-rikorrenti u lanqas tal-intimati, (ara foll 333 u 334);

13.6. Illi ghalhekk il-parti fejn hemm l-imsemmi hajt/cint, "jifforma parti mit-territorju 'tal-Kortin', (tal-antekawza tal-intimati), u mhux 'tal-Wied', (tal-antekawza tar-rikorrenti", (ara foll 335);

Ikkunsidrat:

14. Illi fir-rigward tal-lanjanzi l-ohra sollevati mir-rikorrenti l-istess espert tekniku jirrileva sintetikament is-segwenti:

A. Tfiegh ta' Hmieg:

14.1. Illi r-rikorrenti pprezentaw ritratti li juru hmieg fil-parti ta' fuq tas-sies, (ara foll 5 u 6);

14.2. Illi pero` r-rikorrenti jsosstnu li ma jafux min tefa l-materjal in kwistjoni, (ara foll 423);

14.3. Illi di piu`, l-intimat originali jsosstni li hu kien inaddaf l-iskart li kien isib fl-imsemmi post u mhux ihammgu, u li dan il-hmieg kien jintefa' minn haddiehor, (ara foll 408);

B. Id-Dawl Qawwi fuq il-proprjetà tar-Rikorrenti:

14.4. Illi jirrizulta li l-intimat originali kien installa zewg (2) "floodlights" fuq

il-bejt tieghu, (ara foll 346);

14.5. Illi dawn id-dwal iharsu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, (ara foll 346);

14.6. Illi kif dawn id-dwal jinxteghlu dawn jitfghu dawl qawwi fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, (ara foll 346);

C. Ulied l-Intimat Originali:

14.7. Illi dawn jidhru immortalizzati a foll 79, (ara wkoll ritratt numru 13 a foll 347);

14.8. Illi c-cint in dizamina fejn jidhru t-tfal tal-intimat originali hi parti li tigi fuq wara propjeta` ta' terzi u mhux wara proprjetà tar-rikorrenti, (ara foll 337);

D. L-ilment rigwardanti il-Klieb:

14.9. Illi jigi sottolineat li dwar dan ma tressqu l-ebda provi;

15. Illi in vista tal-premess l-istess perit tekniku in dizamina wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet, (ara foll 338):

15.1. Illi jirrizulta li l-intimat gholla l-hajt ta' wara tal-proprjetà tieghu permezz ta' travi tal-injam;

15.2. Illi konsegwenza tal-istess wiehed jista' jittawwal mill-istess cint ghall-proprjetà ta' terzi, inkluza dik tar-rikorrenti;

15.3. Illi rigward it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u t-tielet (3) risposta tal-intimati rigwardanti l-artiklu 408(b) tal-Kap 16 de quo jirrizulta s-segwenti: 15.3.1. Illi lejn it-Tramuntana tal-hajt in kwistjoni hemm il-bitha tal-intimati, (ara foll 339); 15.3.2. Illi minn Nofsinhar hemm feles art li mhix parti mill-proprjetà tar-rikorrenti, (ara foll 339); 15.3.3. Illi dan il-feles art jifforma parti mill-proprjetà tal-antekawza tal-intimat, (ara foll 339);

15.4. Illi konsegwentement:

15.4.1. L-ewwel risposta tal-intimati li l-hajt indikat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat promotur taghhom ma jikkostitwix il-hajt divizorju tal-propretajiet in dizamina, tirrizulta ampjament ipprovata billi il-hajt de quo jinsab fuq u 'l gewwa mis-sies, mentri l-proprjetà tar-rikorrenti tasal sas-sies, (ara foll 339);

15.4.2. Illi rigward it-tfiegh ta' hmieg jinghad is-segwenti:

15.4.2.i. Illi l-intimat originali jinnega li ghamel dan;

15.4.2.ii. Illi r-rikorrenti ma raw lil hadd jaghmel dan;

15.4.2.iii. Illi din il-parti tas-sies hi accessibbli ghal terzi;

15.4.3. Illi rigward il-"flood lights" jinghad is-segwenti:

15.4.3.i. Illi dawn jirrizultaw imqeghdin fil- proprjetà tal-intimati;

15.4.3.ii. Illi jirrizulta wkoll li meta jinxteghlu jitfghu dawl qawwi fuq il-proprjetà tar-rikorrenti;

15.4.4. Illi rigward it-tfal u klieb jinghad is-segwenti:

15.4.4.i. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni koncernanti t-tfal din ma gietx debitament ipprovata;

15.4.4.ii. Illi rigward tal-allegazzjoni koncernanti l-klieb, ir-rikorrenti ma resqu l-ebda provi;

Ikkunsidrat:

16. Illi fir-rigward tal-hajt/cint in dizamina ghandu jigi sottolineat is-segwenti:

16.1. Illi r-rikorrenti jqisu dan il-hajt/cint in dizamina bhala hajt divizorju, (ara foll 1);

16.2. Illi l-intimati jqisu li l-istess hajt in dizamina hu mibni fil-proprjetà taghhom u ghalhekk ma jaqblux ma l-asserzjoni tar-rikorrenti, indikata fil-paragrafu precedenti, (ara ukoll foll 20);

Ikkunsidrat:

17. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Joseph Mary Farrell vs. Il-Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud**, datata l-**24 ta' Gunju, 2011**, li stabbiliet is-segwenti:

> "Hu maghruf li kawzi quddiem il-qrati superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali kif imressqa ghal quddiemha mir-rikorrenti, u jekk talba tkun mitluba a bazi ta' kawzali partikolari, mhux lecitu ghall-parti jew ghall-qorti tinvestiga lil 'l hinn minn dik il-kawzali";

18. Illi tali referenza qed issir fid-dawl ta' dak ritenut mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fejn jirritjenu minflok ma joghla c-cint in dizamina jistghu jsiru xogholijiet alternattivi, (ara paragrafu numru 7 tal-istess a foll 461);

19. Illi pero`, in linea tal-gurisprudenza fuq citata, (ara paragrafu numru sbatax, (17.), aktar qabel), la darba t-talbiet tar-rikorrenti jirreferu ghal "hajt divizorju", (ara foll 1 u 2), allura din il-qorti hi obbligata ex lege, li toqghod strettament f'dawk il-parametri stabbiliti mir-rikorrenti stess fir-rikors guramentat promotur taghhom li kjarament, u minghajr l-ebda ekwivoku jirrestringu l-vertenza de quo ghal hajt divizorju - li ma jirrizultax mill-analisi tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku in dizamina fuq elaborati;

Ikkunsidrat:

20. Illi kif irriteniet il-**Qorti tal-Appell** fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Calleja nomine vs. John Mifsud**, datata z-**19 ta' Novembru, 2001**:

> "Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjuza mill-Qorti. Il-Qorti ma kienitx 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 l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kelliex 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 kienitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika";

21. Illi di piu`, issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Paul Grech et vs. Lawrence Grech et**, datata l-**25 ta' Settembru, 2003**, li f'dan ir-rigward tghid:

> "Illi bil-ligi, (artiklu 681 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'harsien tal-massima *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu mhuwiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli";

Ikkunsidrat:

22. Illi in vista tal-premess din il-qorti tiddikjara li m'ghandha xejn x'jindikala li l-konkluzjonijiet peritali pprezentati in atti mhumiex gusti jew li ma jimmeritawx konferma, anzi tqis l-istess bhala ragonevoli u ben sostenuti;

23. Illi in vista tal-premess ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha tiddistakka ruhha mill-istess konkluzjonijiet u konsegwentement, tiddikjara li taghmilhom taghha;

24. Illi di piu`, kif sostniet il-**Qorti tal-Appell** fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Camilleri nomine vs. Charles Debattista nomine et**, (datata d-**9 ta' Frar, 2001**):

> "... ikun prezuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati;

Ikkunsidrat:

25. Illi in vista tas-suespost ghandu allura jkun pacifiku li r-risposta tal-intimati fir-rigward ta' din l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti ghandha tigi akkolta;

Ikkunsidrat:

26. Illi in vista wkoll tas-suespost, ghandu jkun pacifiku li ghal dak li jirrigwarda t-tieni (2) talba tar-rikorrenti fejn qed jitolbu biex l-intimati jezegwixxu x-xogholijiet necessarji biex jitnehhew it-travi in dizamina fuq riferiti u biex il-hajt li jiddividi l-proprjetajiet *de quo* joghla mat-tul kollu tieghu ghall-livell preskritt ai termini tal-artiklu 408(b) tal-Kap 16 fuq riferit, u biex jekk mhux hekk ezegwit, biex ir-rikorrenti jinghataw il-fakolta` biex jezegwixxu l-istess xogholijiet a spejjez tal-intimati tali talba mhix applikabbli ghall-kaz odjern *stante* li kif determinat mill-perit tekniku fuq riferit, il-hajt u l-mertu tal-procedura in dizamina ma jikkostitwix "hajt divizorju bejn l-istess proprjetajiet kif prospettat mir-rikorrenti;

27. Illi konsegwentement, anke din it-tieni (2) talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta; Ikkunsidrat:

28. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni komplessiva tar-rikorrenti li l-intimat originali kiser il-principji tal-bon vicinat kif indikat qabel, jinghad sintetikament is-segwenti:

    28.1. Illi dan l-allegat ksur sar mill-intimat originali u mhux mill-intimati prezentement in kawza;

    28.2. Illi ghalhekk, anke din it-talba ma tistax tregi fil-konfront tal-intimati odjerni;

    28.3. Illi di piu`, jinghad ukoll li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward ma gewx ippruvati skont il-ligi, u dan:

        28.3.1. La fir-rigward ta' tfiegh ta' hmieg u ilma;

        28.3.2. La fir-rigward tad-dwalijiet;

        28.3.3. La fir-rigward tat-tfal li jaqbzu fil-proprjetà tar-rikorrenti;

        28.3.4. Lanqas fir-rigward tal-allegazzjoni li l-klieb tal-intimat kienu jmorru ghand ir-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

29. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li r-rikorrenti ma ipprovawx il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

29.1. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

29.2. Takkolji r-risposti tal-intimati;

29.3. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-atturi (12.12.2017):</u>

5. L-aggravji tal-atturi, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) <u>L-ewwel aggravju:</u>

Fl-ewwel lok isostnu li r-rapport peritali, addottat mill-Ewwel Qorti, in kwantu jikkonċerna d-**delimitazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi**, ossia l-kwistjoni prinċipali tal-kawża, hu bbażat fuq interpretazzjoni legali inkorretta tal-provenjenza tat-titolu tal-konvenuti, liema interpretazzjoni wasslet lill-perit legali jikkonkludi li l-feles art li jinsab bejn iċ-ċint tal-konvenuti u s-sies baqa' proprjetà ta' xi wieħed mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom.

(ii) <u>It-tieni aggravju:</u>

Fit-tieni lok jargumentaw li jekk wieħed jaċċetta li l-feles art bejn iċ-ċint u x-xifer tas-sies huwa tal-konvenuti, allura m'hemm l-ebda dubju li huwa dmir tagħhom li jtellgħu ħajt tal-għoli li trid il-liġi u mhux jużufruwixxu ruħhom minn poġġaman tal-injam biex igawdu veduta aħjar. Għalkemm il-perit tekniku spjega r-raġunijiet għaliex tali ċint ma nbeniex mas-sies (għall-estetika u għas-saħħa) jargumentaw li l-

konvenuti ma jistgħux jinqdew b'dan il-fatt biex ma jirrispettawx il-privatezza tagħhom.

(iii) <u>It-tielet aggravju:</u>

Fit-tielet lok jargumentaw illi mid-diversi atti ta' ksur ta' bon viċinat mhux ikkontestat li l-*floodlights* għadhom hemm sal-lum, li jitfgħu dawl qawwi fuq il-proprjetà tagħhom, u jilmentaw li minkejja li l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet dan, hija imbagħad b'mod kontradittorju qalet li dan l-ilment ma ġiex ippruvat.

(iv) <u>Ir-raba' aggravju:</u>

Fir-raba' lok u b'referenza għat-talba tal-konvenuti Mifsud biex jassumu l-atti tal-kawża minflok il-konvenut Borg, jilmentaw li l-Ewwel Qorti laqgħet tali talba mingħajr ma ordnat in-notifika tagħhom biex b'hekk ħarġet lill-konvenut oriġinali mill-kawża u mbagħad ħelset lill-konvenuti Mifsud billi ma kinux il-persuni responsabbli għall-atti ta' Borg. Isostnu li għadu neċessarju li jingħata provvediment biex ma jibqgħux jiġu mmolestati, u jgħidu li ma jaqblux mal-evalwazzjoni tal-provi magħmula dwar il-molestji subiti.

6. Jirriżulta li l-konvenut **Noel Borg** ma riedx jaċċetta r-rikors tal-

appell. Skont ir-riferta datata 12 ta' Jannar 2018 (fol 511 *tergo*) huwa informa l-Marixxall Charles Buttigieg "*li hu m'għandux x'jaqsam ma' din il-kawża, l-appell irid imur għand "ta' dennis"".*

Fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2022 il-Marixxall Charles Buttigieg ikkonferma bil-ġurament tiegħu li r-riferta saret minnu "*billi l-persuna li ġiet notifikata, ċjoè Noel Borg, ma riedx jaċċetta n-notifika".*

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-konvenuti Mifsud (08.01.2018):</u>

7. Il-konvenuti Mifsud wieġbu biex jispjegaw għaliex l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud u li <u>kemm id-digriet kamerali interlokutorju</u> u <u>kif ukoll is-sentenza</u> mertu tal-appell għandhom jiġu kkonfermati.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET:</u>

<u>L-ewwel aggravju</u>:

(il-proprjetà tal-feles li jinsab bejn ix-xifer tas-sies u l-ħajt in kwistjoni)

8. Il-Perit Tekniku Alan Saliba kkonkluda li dak il-feles art li jinsab bejn il-ħajt in kwistjoni u x-xifer tas-sies la huwa proprjetà tal-atturi u lanqas tal-konvenuti. L-Ewwel Qorti abbażi ta' dan irriteniet li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti (li l-ħajt in kwistjoni mhux ħajt li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti) kienet fondata u għalhekk l-ewwel talba (biex jiġi dikjarat li l-

konvenut ħatt parti tal-ħajt diviżorju u minflok għamel travi tal-injam) ma setgħetx tiġi akkolta.

9. L-atturi appellanti jargumentaw li l-konklużjoni tal-perit hija bbażata fuq interpretazzjoni inkorretta tal-provenjenza tat-titolu tal-konvenuti. Jgħidu li ladarba kien punt ta' interpretazzjoni legali ma kienx il-każ li jintalbu periti addizzjonali iżda kien każ fejn kienet meħtieġa l-interpretazzjoni legali tal-Ewwel Qorti. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti addottat il-konklużjoni tal-perit tekniku mingħajr ma stħarrġet tali punt. It-teżi tagħhom hi li fil-fatt il-feles mhux ta' terzi iżda huwa tal-konvenuti.

10. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tqis il-konklużjoni tal-perit tekniku fir-rigward tal-feles in kwistjoni ikun utli li ssir referenza għall-kuntratti tal-akkwist relattivi għall-proprjetajiet tal-kontendenti (li jirriżultaw jew minn kopji tal-istess kuntratti jew minn dokumenti oħra li jagħmlu referenza għalihom):

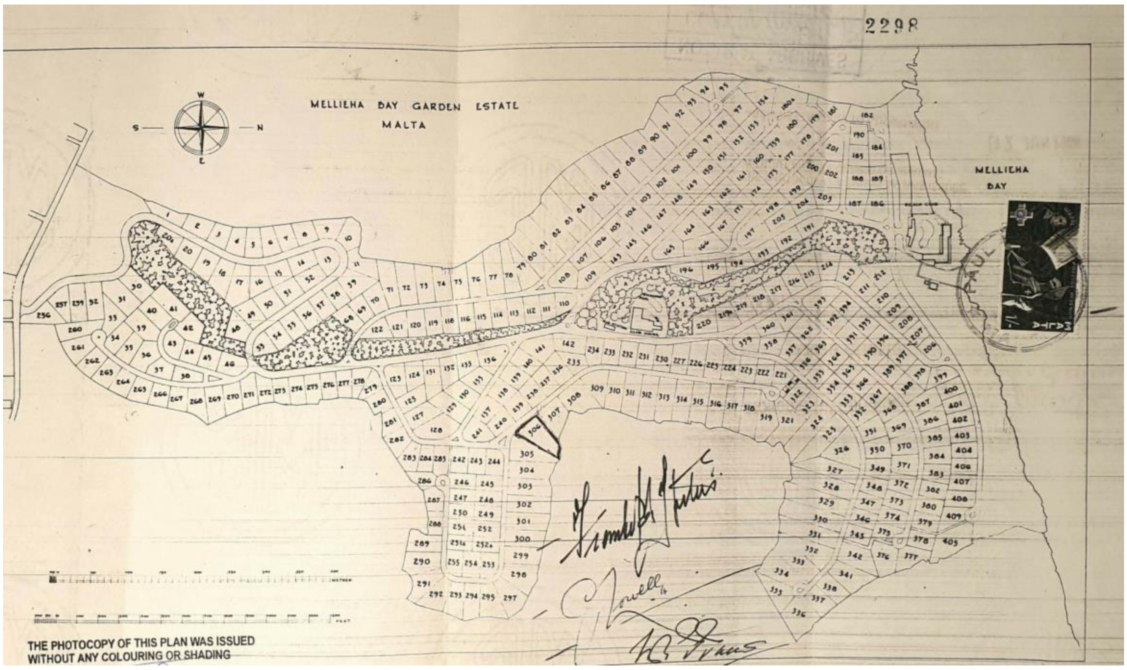
Provenjenza tal-proprjetà tal-atturi fil-Wied ta' Għajn Żejtuna:

09.11.1963 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[2] li permezz tiegħu l-**Knisja** tat b'ċens għal 150 sena iż-żona magħrufa bħala **"***Il-Wied ta' Għajn Żejtuna"* b'kejl ta'

[2] Dok CM1, fol 81, fol 141

566 tumoli lill-kumpanija **Central Mediterranean Development Corporation Ltd** (Cenmed Ltd).

16.07.1965 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[3] li permezz tiegħu **Cenmed Ltd** tat is-subċens tal-**<u>Plot 306</u>** (illum tal-atturi) b'kejl ta' 2,221mk lil **Arthur Edward Paul Carter.**



Il-Plot 306 (indikata fuq il-pjanta) jifforma parti mit-territorju magħruf bħala "<u>Il-Wied ta' Għajn Żejtuna"</u>

Jiġi spjegat li l-proprjetà tal-konvenuti fil-fatt tinsab fil-parti fejn jidhru l-firem, fit-territorju magħruf bħala "<u>Il-Kortin ta'</u>

[3] Dok CM2, fol 107, fol 168

<u>Wied Għajn Żejtuna</u>".

Bejn dawn iż-żewġ territorji (<u>Il-Wied ta' Għajn Żejtuna</u> u l-<u>Kortin ta' Għajn Żejtuna</u>) hemm diżlivell qawwi: fil-fatt il-perit tekniku kkonstata li bejn il-livell fejn tinsab il-proprjetà tal-konvenuti u l-livell fejn tinsab il-proprjetà tal-atturi hemm għoli ta' madwar ta' ħames (5) sulari.

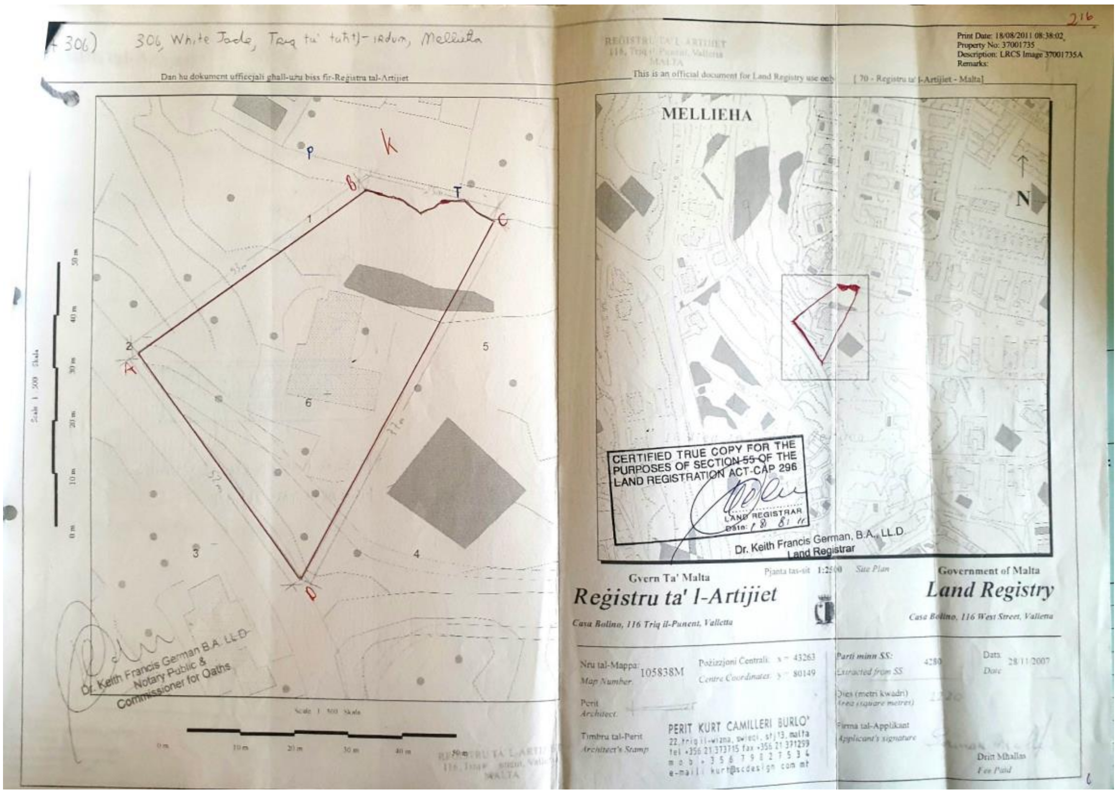
26.10.1982 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin[4] li permezz tiegħu **Christopher Malcolm Scott-Taggart** biegħ lil **Saviour u Lilian Micallef** l-utile dominju temporanju għar-rimanenti żmien ta' 150 sena mid-9 ta' Novembru 1963 fuq il-villa bin-numru 306 (*White Jade*) u l-garaxx fil-livell tal-basement mibnija fuq il-**Plot 306**.

24.04.2003 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Debono[5] li permezz tiegħu **Cenmed Ltd** biegħet lil **Saviour u Lilian Micallef** is-sub-directum dominium għar-rimanenti żmien ta' 150 sena mid-9 ta' Novembru 1963 fuq il-**Plot 306** li fuqha hemm mibnija l-villa *White Jade* bin-numru 306 (White Jade) u garaxx fil-livell tal-

[4] Ara Application for title Dok DCX2, fol 223
[5] Ara Application for title Dok DCX3, fol 224

basement.

29.11.2007 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Keith Francis German[6] li permezz tiegħu l-**Joint Office** biegħ lil **Saviour u Lilian Micallef** id-dirett dominju temporanju li jiskadi fit-8 ta' Novembru 2113 u s-sussegwenti piena proprjetà tal-villa bin-numru 306 (*White Jade)* kif ukoll il-garaxx fil-livell tal-basement.



Il-pjanta annessa maċ-ċertifikat tat-titolu hija dik a **<u>fol 216</u>** fejn il-proprjetà tal-atturi hija mmarkata ABCD.

[6] Ara Applikazzjoni għar-reġistrazzjoni, fol 222

(Dwar din il-pjanta ser issir riferenza aktar 'il quddiem).

Provenjenza tal-proprjetà tal-konvenuti fil-Kortin ta' Għajn Żejtuna:

13.01.1966 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[7] li permezz tiegħu il-**Knisja** tat b'ċens għal 150 sena iż-żona magħrufa bħala *Il-Qortin ta' Għajn Żejtuna* b'kejl ta' 95.75 tumoli lil **Malta Properties Ltd.**

13.06.1966 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[8] li permezz tiegħu **Kortin Estates Ltd** akkwistat it-territorju magħruf bħala l-*Kortin ta' Għajn Żejtuna* mill-poter ta' **Malta Properties Ltd**.

14.04.1967 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[9] li permezz tiegħu **Malta Properties Ltd** biegħet lil **Ernest Edward Umbers** il-**Plot 13** mit-territorju magħruf bħala *Il-Kortin ta' Għajn Żejtuna.*

04.12.1980 Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar[10] li permezz tiegħu **Ernest Edward Umbers** ittrasferixxa l-villa li

[7] Dok GGG, fol 228; Dok GGGA, fol 247 (bil-pjanta)
[8] Ara provenjenza indikata fil-kuntratt tal-akkwist ta' Noel Borg tal-11.03.1987 (NB2, fol 294)
[9] Ara provenjenza indikata fil-kuntratt tal-akkwist ta' Noel Borg tal-11.03.1987 (NB2, fol 294)
[10] Ara provenjenza indikata fil-kuntratt tal-akkwist ta' Noel Borg tal-11.03.1987 (NB2, fol 294)

bena fuq il-**Plot 13** lil **Dorothy Simms.**

22.09.1983 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Hugh Grima[11] li permezz tiegħu **Dorothy Simms** ittrasferiet il-villa lill-**Monsinjur Joseph Schembri** (liema kuntratt ġie korrett b'att ieħor tal-istess Nutar Grima tas-27.02.1987.)

11.03.1987 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel[12] li permezz tiegħu il-**Monsinjur Joseph Schembri** ttrasferixxa lil **Noel Borg** l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn 150 sena (li bdew jgħaddu mit-13.01.1966):

> *"…tal-villa bil-garage u basement sottostanti il-Kortin limiti tal-Mellieħa, Il-Kortin Estate fi Trieq ġdida mingħajr isem bla numru magħrufa bħala Solefields, u konfinanti l-imsemmija villa, li tinsab mibnija fuq il-plot numru tlettax (13) mit-territorju magħruf bħala Il-Kortin ta' Għajn Żejtuna mit-tramuntana mal-imsemmija trieq, mil-lvant ma' beni ta' Claire Webster u David Whiteband jew l-aventi kawża minnhom u mill-Punent ma' beni ta' Kenneth Johnson – bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha…"*

28.08.2009 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena[13] li permezz tiegħu **Noel Borg** ittrasferixxa lil **Emmanuel**

---

[11] Ara provenjenza indikata fil-kuntratt tal-akkwist ta' Noel Borg tal-11.03.1987 (NB2, fol 294)
[12] Dok NB2, fol 294
[13] Fol 43, fol 286

u Josette Mifsud l-utile dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn 150 sena mit-13.01.1966:

> *"…tal-villa bil-garaxx u bil-basement/ flatlet/ maisonette sottostanti u bil-ġnien, arja u s-sottoswol, il-Kortin fil-Mellieħa, il-Kortin Estate, fi Triq il-Kortin, gia triq ġdida bla isem, bla numru uffiċjali pero` magħrufa bl-isem "Id-Dura" gia "Kristina" u gia "Solefields" mibnija fuq il-plot numru tlettax (13) mit-territorju magħruf bħala "Il-Qortin ta' Għajn Żejtuna" tikkonfina mit-tramuntana mal-imsemmija triq, mil-Lvant ma' beni ta' Claire Webster u David Whitehead jew l-aventi kawża tagħhom, u mill-Punent ma' proprjetà ta' Daniela Johnson jew l-aventi kawża tagħha….bil-pussess liberu u battal, altrimenti libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha. Il-proprjetà in vendita qed tinbiegħ tale quale bħala corpus bil-kejl kollu li fiha iżda minħabba l-kawża iktar 'l isfel imsemmija, il-venditur, għalkemm isostni li l-art in vendita hija dik ikkulurita bl-aħdar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok A, il-kompratur jiddikjara li ma jkollu l-ebda dritt ta' rivalsa kontra l-venditur jekk mill-kawża jirriżulta li l-art in vendita tkun biss dik delinjata bil-kulur aħmar fuq l-istess pjanta."*

11. Il-Perit Tekniku Alan Saliba spjega li l-ħajt in kwistjoni jinsab wara l-*pool deck* tal-konvenuti, fejn tinsab il-bitħa fuq in-naħa ta' wara tal-villa. Ikkonstata li dan iċ-ċint huwa twil 29.42metri u jikkonsisti f'pilastri tal-ġebel kull madwar 4.5m bl-ispazju ta' bejniethom magħluq b'żewġ travi orizzontali tal-injam, kif jidher tajjeb fid-diversi ritratti esebiti minnu fir-rapport, bħal per eżempju ritratt nru 18.

12. Il-perit tekniku kkonstata li d-delimitazzjoni tal-proprjetajiet tal-partijiet hija s-sies. Spjega li l-proprjetà tal-atturi min-naħa tat-Tramuntana (fejn hemm il-proprjetà tal-konvenuti) tasal sas-sies,[14] kif jirriżulta miċ-ċertifikat tat-titolu tal-atturi, kif rappreżentat bil-linja **B-C** fuq il-pjanta annessa mal-istess ċertifikat (ara kopja tal-pjanta a fol 216, *supra*). Kompla jgħid **li tali pjanta (a fol 216) tafferma li l-ħajt in kwistjoni, immarkat P-T minnu stess, ma jmissx mal-proprjetà tal-atturi**. Spjega li hu tenut li min jibni fuq is-sies (bħal fejn tinsab il-villa tal-konvenuti) iżomm ftit tad-distanza 'l ġewwa mis-sies, u dan kemm biex ma jkunx hemm ħajt eżatt fuq ix-xifer tas-sies, u anke għaliex is-sies, essendo naturali, qatt ma jkun dritt.

13. Il-perit tekniku ikkonkluda li tali feles art bejn ix-xifer tas-sies u ċ-

[14] Dan jidher ċar anke mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1965 fejn huwa delineat il-Plot 306 (ara supra)

<u>ċint tal-bitħa tal-villa tal-konvenuti hija ta' terzi</u>. Huwa qal hekk:

> *"…jirriżulta li hemm feles art bejn il-ħajt fil-kwistjoni u s-sies li la huwa tar-rikorrenti (li xtraw sas-sies kemm huma kif ukoll l-antekawża tagħhom) u lanqas tal-intimat (li xtara dar mibnija saċ-ċint li kien hemm fejn hemm il-ħajt fil-kwistjoni) fejn l-art bejn il-ħajt fil-kwistjoni u n-naħa ta' fuq tas-sies għadha proprjetà tal-antekawża tal-intimat."*

14. L-Ewwel Qorti addottat il-konklużjoni tal-perit tekniku li l-ħajt in kwistjoni jifred il-proprjetà tal-konvenuti minn proprjetà ta' terzi, u allura kkonkludiet li l-ħajt mertu tal-kawża mhux ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti, kif premess mill-atturi.

15. L-atturi appellanti jħossuhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti ma stħarrġitx l-interpretazzjoni "legali" tal-perit tekniku fir-rigward, u jargumentaw li l-feles art invece huwa tal-konvenut u mhux tal-antekawża tiegħu. Din il-Qorti ttendi li taqbel magħhom anke jekk ir-riħ ta' nofsinhar ma jissemmiex. Dan qed jingħad għaliex għalkemm meta nbniet il-villa (illum proprjetà tal-konvenuti Mifsud) fuq il-Plot 13 ir-referenza għall-immobbli mertu tal-kuntratti sussegwenti bdiet tkun għall-<u>villa mibnija fuq il-Plot 13</u> u mhux għall-<u>Plot 13</u>, ma jfissirx li dak il-feles żgħir bejn iċ-ċint tal-bitħa tal-villa u x-xifer tas-sies kien qed jiġi eskluż. Fil-fatt lanqas biss jagħmel sens li l-antekawża tiegħu jżommu tali feles art f'xifer is-sies u jbiegħu biss il-villa, u li kieku riedu jagħmlu hekk wieħed jistenna li kienet issir dikjarazzjoni f'dan is-sens.

16. <u>Għaldaqstant din il-Qorti ssib li dan l-ewwel aggravju huwa fondat,</u>

għaliex il-ħajt in kwistjoni ma jinsabx bejn il-proprjetà tal-konvenut u ta' terzi, iżda huwa ħajt li jifred il-villa tal-konvenuti mill-feles art ukoll tal-konvenuti. Fil-fatt anke l-konvenuti jaqblu ma' din il-pożizzjoni. In-nuqqas ta' qbil bejnhom u bejn l-atturi appellanti imbagħad jirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk tali ħajt għandux jitqies bħala ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet tagħhom jew le, kwistjoni li tifforma l-mertu tat-tieni aggravju.

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

(jekk il-ħajt in kwistjoni hux ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti)

17. L-atturi f'dan it-tieni aggravju tagħhom jargumentaw li min bena l-villa "*ma beniex il-boundary wall tiegħu eżattament fuq il-linja diviżorja*" u jsostnu li jekk wieħed jaċċetta li l-feles art ta' bejn il-ħajt in kwistjoni u x-xifer tas-sies huwa tal-konvenuti (kif fil-fatt qed jirriżulta lil din il-Qorti), allura m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li huwa d-dmir tal-istess konvenuti li jtellgħu tali ħajt għall-għoli li trid il-liġi u mhux li jużufruwixxu minn poġġaman biex igawdu veduta aħjar.

18. Din il-Qorti ma taqbilx. <u>Irrispettivament mir-raġuni għaliex il-ħajt ma jinsabx fuq il-linja diviżorja li tifred il-proprjetajiet, jibqa' l-fatt li ma jinsabx fuq tali linja diviżorja u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jitqies bħala ħajt diviżorju</u>. Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi talbu li jiġi dikjarat li l-konvenut kiser id-drittijiet tagħhom meta mingħajr il-kunsens tagħhom "*ħatt partijiet*

mill-ħajt diviżorju separanti l-proprjetajiet rispettivi tagħhom…” Għalhekk kellha raġun l-Ewwel Qorti meta laqgħet l-ewwel eċċezzjoni li l-ewwel talba hija infondata għaliex il-ħajt in kwistjoni mhux ħajt diviżorju li jissepara l-proprjetajiet tal-kontendenti.

19. Tant il-kwistjoni hija msejsa speċifikatament fuq il-premessa li l-ħajt in disputa huwa wieħed diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, li fit-tieni talba tagħhom l-atturi talbu li l-konvenut jiġi ordnat "*jgħolli l-ħajt li jiddividi l-proprjetajiet rispettivi matul it-tul kollu tiegħu għal-livell preskritt mil-liġi ta' żewġ metri u erbgħin ċentimetru (2.4m) ai termini tal-Art. 408(b)*[15] *tal-Kap 16*". Iżda ladarba l-ħajt in kwistjoni ma jifridx il-proprjetajiet tal-kontendenti ma jistgħux l-atturi jinvokaw provvedimenti tal-liġi li jirrigwardaw il-ħitan diviżorji u għalhekk mhux il-każ li din il-Qorti tqis jekk l-Art. 408(b) hux applikabbli.

20. <u>Għalhekk dan l-aggravju jirriżulta infondat</u> u għalhekk il-fatt li l-ewwel aggravju irriżulta fondat ma huwa ta' ebda konfort għall-atturi appellanti.

---

[15] **L-Artikolu 408 jipprovdi dwar kif għandu jinbena ħajt diviżorju li jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi:**
"408. Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun –
(a) għoli tliet metri u nofs, jekk ikun bejn żewġ btieħi, jew Għoli. bejn żewġ ġonna illi fihom l-aktar li jkun hemm siġar tal-larinġ jew tal-lumi;
(b) għoli żewg metri u erbgħin ċentimetru, jekk ikun bejn żewġ ġonna illi fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xorta oħra minn dawk hawn fuq imsemmija; u
(ċ) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi.

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

(il-floodlights)

21. Fit-tielet aggravju tagħhom l-atturi appellanti jenfasizzaw li mid-diversi atti ta' ksur tal-bon viċinat, irriżulta att kontinwu u <u>li għadu jipperdura sa llum</u>, liema att qatt ma ġie kkontestat mill-konvenuti u li anke ġie kkonstatat mill-perit tekniku: l-eżistenza tal-*floodlights* fil-proprjetà tal-konvenuti li jitfgħu dawl qawwi fuq il-proprjetà tagħhom.

22. Il-perit tekniku fir-rapport tiegħu ddetermina hekk fir-rigward:

> *"Dwar l-ilment ta' dawl qawwi tal-intimat li jixgħet fuq il-proprjetà tar-rikorrenti bil-lejl, jirriżulta li l-intimat għandu żewġ floodlights installati fuq il-bejt tiegħu (Dok ASR ritratt 10) li jħarsu lejn il-proprjetà tar-rikorrenti li kif jinxtegħlu jitfgħu dawl qawwi fuq l-istess proprjetà tar-rikorrenti."*

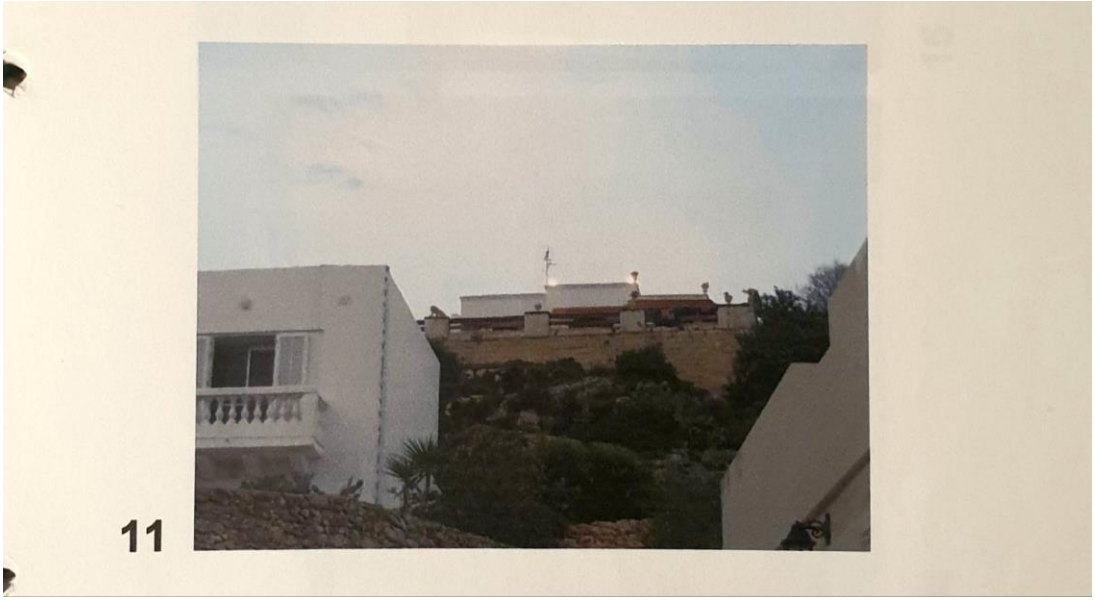
23. Stranament, l-Ewwel Qorti, wara li qieset li l-perit tekniku ikkonstata li dawn il-*floodlights* jitfgħu dawl qawwi fuq il-proprjetà tal-atturi meta jinxtegħlu, iktar 'l isfel fis-sentenza, u mod pjuttost kontradittorju, irriteniet li l-allegazzjonijiet kollha dwar il-ksur tal-bon vicinat (u allura <u>inkluż ukoll l-allegazzjoni dwar il-*floodlights*</u>) ma ġewx ippruvati skont il-liġi.

24. Il-konvenuti da parti tagħhom jargumentaw li l-atturi ma ppruvawx suffiċjentement li d-dawl tal-*floodlights* jikkrea inkonvenjent għalihom u li jtellfilhom mit-tgawdija tad-dar tagħhom. Jgħidu li naqsu milli jġibu rapport da parti ta' *lighting engineer.*

25. L-atturi għall-kuntrarju jsostnu li d-dwal li jarmu l-*floodlights* huma intollerabbli. Jispjegaw li tali *floodlights* mhux qegħdin intiżi biss sabiex jilluminaw il-proprjetà tal-konvenuti, iżda sabiex mill-proprjetà tal-konvenuti dak li jkun jista' jibqa' jgawdi l-veduta anke meta tinżel ix-xemx, bi ksur tad-dritt għall-privatezza tagħhom u b'dawl qawwi li jweġġa' l-għajnejn.

26. Trattandosi ta' *floodlights,* u wkoll tal-mod kif jidhru pożizzjonati (mir-ritratt numru 10), din il-Qorti ma tiddubitax li dawn jitfgħu intensita` qawwija ta' dawl għal fuq il-proprjetà tal-atturi, kif wara kollox ikkonstata wkoll il-perit tekniku waqt l-aċċess. In oltre din il-Qorti tosserva li r-ritratt

numru 11 juri l-imsemmija *floodlights* mixgħulin. Minkejja li r-ritratt ittieħed fil-għodu, u minkejja li l-*floodlights* qegħdin pjuttost ‘il bogħod mill-punt fejn ittieħed ir-ritratt, id-dawl tagħhom jidher sewwa, għalhekk din il-Qorti tista’ tobsor kemm jikkaġunaw molestja lill-atturi meta dawn jinxtegħlu bil-lejl. Din il-Qorti hija fil-fatt sodisfatta u konvinta li dawn il-*floodlights* jarmu intensità ta’ dawl għal fuq il-proprjetà tal-atturi li teċċedi dak li huwa normalment tollerabli bejn il-ġirien f’ċirkostanzi simili.



27. Meqjus dan kollu dan it-tielet aggravju jirriżulta fondat.

Ir-raba’ aggravju:

28. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li t-talba tal-atturi sabiex jiġi dikjarat li l-konvenut Noel Borg tul is-snin ħoloq inkonvenjenzi li jiksru l-prinċipji tal-bon vicinat fil-konfront tagħhom, fosthom billi:

(i) jitfa' u jħalli lil min jitfa' ħmieġ, ilma maħmuġ u skart mill-proprjetà tiegħu għal għandhom;

(ii) stalla *floodlights* li jarmu dawl qawwi fuq il-proprjetà tagħhom bil-lejl;

(iii) jħalli lit-tfal tiegħu jaqbżu għal għandhom u jaqtgħu il-frott minn siġra proprjetà tagħhom, b'hekk jeżerċitaw passaġġ abbużiv;

(iv) jħalli l-klieb tiegħu jinbħu u jagħtu qtajja' lil kull min joħroġ fit-terrazzin tagħhom

"ma tistax treġi fil-konfront tal-intimati odjerni" għaliex "*dan l-allegat ksur sar mill-intimat oriġinali u mhux mill-intimati preżentement in kawża."* Żiedet tgħid li "*di piu*`" l-allegazzjonijiet ma ġewx ippruvati skont il-liġi (għalkemm, fir-rigward tal-*floodlights*, mill-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fir-rigward tat-tielet aggravju jirriżulta l-kuntrarju).

29. L-atturi appellanti f'dan l-aggravju tagħhom jilmentaw bil-fatt li meta l-konvenuti Mifsud talbu li jassumu l-atti minflok il-konvenut oriġinali Noel Borg l-Ewwel Qorti laqgħet tali talba mingħajr ma ordnat li tali talba tiġi

notifikata lilhom. Jgħidu illi li kieku kienu ġew notifikati ma kinux isibu oġġezzjoni għal dak li jirrigwarda l-assunzjoni tal-atti fir-rigward tat-talbiet dwar il-ħajt diviżorju, iżda jsostnu li diversi atti allegati fil-konfront tal-konvenut Noel Borg kellhom jibqgħu indirizzati kontrih u għalhekk jargumentaw li kellu jibqa' fil-kawża flimkien mal-konvenuti Mifsud. Iħossuhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti ħarġet lill-konvenut oriġinali mill-kawża u imbagħad ħelset lill-konvenuti Mifsud billi ma kinux il-persuni responsabbli għall-atti ta' Noel Borg. Isostnu li huwa neċessarju li jingħata provvediment biex ma jibqgħux jiġu molestati u jsostnu li ma jaqblux mal-evalwazzjoni tal-provi magħmula dwar il-molestji subiti. Iżidu jgħidu li meta attur jiftaħ kawża kontra konvenut partikolari l-ebda qorti ma tista' toħroġ lil dak il-konvenut 'il barra mill-kawża jekk mhux bis-saħħa ta' sentenza u għalhekk jinsistu li "*jeħtieġ illi tali digriet jiġi varjat u qed issir talba appożita.*"

30. L-ewwelnett, kif osservaw il-konvenuti appellati Mifsud, mhux ċar għal liema molestji qegħdin jirreferu l-atturi stante li fit-tielet aggravju tagħhom stess ammettew li l-unika molestja (minn dawk l-erbgħa allegati minnhom) li għadha tipperdura sal-lum hija dik dwar il-*floodlights.* Issa f'dan ir-raba' aggravju jaċċennaw għall-ilment tagħhom li l-konvenut Borg kellu t-tfal jaqbżu għal għandhom, u jargumentaw li hemm esebiti ritratti tat-tfal ta' Borg jilagħbu biswit l-irdum. Fil-fatt l-attriċi fl-affidavit tagħha tilmenta li kienu jixxabbtu u jaqbżu t-tfal għal għandhom u fir-rigward

esebiet ritratt (Dok LM1). Kif osserva l-perit tekniku però tali prova turi biss "*ġuvnott bil-qegħda fuq travu tal-injam li hemm fiċ-ċint fil-kwistjoni iħares 'il barra lejn proprjetà ta' terzi u mhux proprjetà tar-rikorrenti.*"

31. Fit-tieni lok, kif ukoll jargumentaw il-konvenuti appellati Mifsud, rikors għal-leġittimazzjoni tal-atti isir permezz ta' digriet mhux sentenza u għalhekk ma hemm xejn irregolari in kwantu Borg ġie eskluż mill-kawża abbażi ta' digriet u mhux sentenza.

32. Hemm imbagħad il-kwistjoni dwar jekk l-atturi messhomx appellaw mid-digriet qabel is-sentenza definittiva. Kuntrarjament għal dak li jsostnu l-konvenuti appellati Mifsud, l-Artikolu 229 tal-Kap 12 ma jipprekludix lill-atturi mill-jappellaw mid-digriet f' dan l-istadju tal-appell. L-argument tal-konvenuti Mifsud li appell minn tali digriet jista' jsir biss qabel is-sentenza definittiva u wara li l-Ewwel Qorti tkun tat permess speċjali għal tali appell jidher li huwa bbażat fuq interpretazzjoni erronja da parti tagħhom tal-Artikolu 229 subinċiż (3) li jipprovdi li digrieti li ma jaqgħux taħt l-Artikolu 229(1) u (2) jistgħu jiġu appellati biss qabel is-sentenza definittiva **jekk** il-qorti li tkun qed titratta l-każ tagħti permess speċjali biex dan isir. Għalhekk il-frażi "*jistgħu jiġu appellati biss qabel is-sentenza definittiva"* f'dan ir-rigward hija biss alternattiva li tista' tiġi utilizzata "jekk" jintalab u jiġi ottjenut permess fir-rigward.

33. Iċċarat dan, din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi ma jidhrilhiex li huwa l-każ li tikkunsidra l-appell tal-atturi mid-digriet li bih intlaqgħet it-talba tal-konvenuti Mifsud sabiex jassumu l-atti minflok Borg u biex minflok l-istess Borg jibqa' fil-kawża flimkien magħhom. Dan qed jingħad għaliex minkejja l-fatt li l-Ewwel Qorti kkummentat li t-talba dwar il-molestji ma tistax treġi fil-konfront tal-konvenuti Mifsud għaliex kien il-konvenut Borg li allegatament ikkaġunahom, <u>sabet li l-molestji ma rriżultawx pruvati</u>. Issa għalkemm din il-Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tielet aggravju sabet li l-molestja tal-*floodlights* fil-fatt tirriżulta u għadha tipperdura, ladarba l-konvenuti Mifsud huma s-sidien attwali tal-*floodlights* bħala suċċessuri fit-titolu tal-konvenut Borg (wara li xtraw il-villa mingħandu fl-2009) it-talba tal-atturi biex jiġi dikjarat li hemm ksur tal-bon vicinat u biex jingħata rimedju xieraq tista' ċertament treġi kontrihom fir-rigward tal-imsemmija *floodlights.* Għalhekk l-atturi assolutament mhux ser jiġu preġudikati bil-fatt li l-konvenut Borg m'għadux iktar fil-kawża.

34. Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta infondat.

<u>DECIDE:</u>

35. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tilqa' l-appell tal-atturi <u>limitatament</u> fir-rigward tal-*floodlights* u tiċħdu fil-kumplament.

36. Konsegwentement qegħda **tvarja** s-sentenza appellata billi:

- tħassar dik il-parti fejn ġiet miċħuda t-tielet talba[16];

- tilqa' t-tielet talba limitatament għall-*floodlights* li jidhru fir-ritratti 10 u 11 u konsegwentement qegħda tordna lill-konvenuti Mifsud sabiex ineħħuhom fi żmien ġimgħatejn mid-data ta' din is-sentenza u li ma jistallaw minflokhom l-ebda dwal li jixħtu direttament għal fuq il-fond tal-atturi appellanti;

filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ġew miċħuda r-rimanenti talbiet.

37. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu wieħed minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mill-konvenuti Mifsud u erbgħa minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) mill-atturi.

Mark Chetcuti	Joseph R. Micallef	Tonio Mallia
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

[16] It-tielet talba taqra hekk:
"Tiddikjara li l-konvenut irrenda ruħu ħati kif premess ta' atti li jiksru l-bon vicinat u li joħolqu inkonvenjent abbużiv u illegali għall-atturi u tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi."