PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 36/2021 MS

Philip u Corinne konjuġi Apap Bologna

Vs.

Michael Fenech

Illum, 28 ta' Ġunju, 2024

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fil-15 ta' Jannar, 2021, li bih wara li ppremettew dan li ġej:

> Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond Nru. 105 (gia Nru. 38), Windsor Terrace, Sliema li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Mejju 2004 in atti Nutar Victor John Bisazza - Dok. A;

Illi l-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti Nru. 105, Windsor Terrace, Sliema u l-fond kontigwu tal-intimat Nru. 103 (gia Nru. 37), kien wiehed dobblu ta' hxuna ta' aktar minn 38 centimetru;

Illi fl-ahhar gimghat tas-sena 2018, l-intimat illegalment u abbuzivament wettaq xogholijiet fil-fond kontigwu Nru. 103, Windsor Terrace, Sliema konsistenti (a) fit- tnehhija ta' qoxra tal-gebel ta' hajt dobblu (l-qoxra man-nahha tal-fond tal- intimat), inkluz t-tnehhija tal-ktajjen li kienu jorbtu z-zewg qoxriet u l-materjal li kien hemm bejn iz-zewg qoxriet; u (b) flok il-qoxra u materjal li tnehhew, gie stallat travu tal-hadid mill-intimat li, fil-parti l-kbira tieghu, qed jistrieh fuq il-qoxra rimanenti (l-qoxra man-nahha tal-fond tar-rikorrenti) u fin-nahha tat-triq, jidhol fil-faccata tal-fond tal-esponenti - u dana kif jirrizulta mill-anness rapport peritali market Dok. B.

Illi b'dawn ix-xogholijiet, l-intimat mhux biss invada l-propjeta' tal-esponenti, izda ttrasferixxa il-piz kollu tal-bini sovrappost kemm tal-fond nru. 105 (tar-rikorrenti) kif ukoll tal-fond nru. 103 (tal-intimat), ghal fuq il-qoxra rimanenti b'dan illi ppregudika l-istruttura tal-fond tar-rikorrenti u kkomprometta/rrestringa kull zvilupp fil-fond tal-esponenti; barra minn dan kiser diversi artikolu tal-ligi fil-Kapitlu tal-Kodici Civili li jittratta 'Il-Hitan li Jifirdu Fond Minn lehor ta' Ma Gembu' Art. 407 et seq) u kkaguna danni fil-propjeta' tal-esponenti

l-istess atturi ssoktaw billi talbu lil din il-qorti

1. Prevja d-dikjarazzjoni ta' din il-Qorti illi
(a) l-fond numru 105 (gia nru. 38), Windsor Terrace, Sliema huwa propjeta' tar- rikorrenti Philip u Corinne konjugi Apap Bologna;
(b) bix-xogholijiet li wettaq l-intimat Fenech, huwa invada l-propjeta' tar- rikorrenti billi nehha l-qoxra tal-hajt dobblu minn nahha tal-fond kontigwu tieghu Numru 103, Windsor Terrace, Sliema, nehha l-ktajjen li kienu jorbtu iz- zewg qoxriet u qieghed travu tal-hadid fuq r-rimanenti qoxra tal-hajt dobblu, liema travu, in parti qed jokkupa propjeta' tar-rikorrenti u sahansitra jizbokka gol- faccata tal-fond tar-rikorrenti; u
(c) li dawn ix-xogholijiet jiksru d-disposizzjonijiet ta' diversi artikli tal-kapitlu tal- Kodici Civili li jittratta 'Il-Hitan li Jifirdu Fond Minn Iehor ta' Ma Gembu, b'mod partikolari l-Artikoli 407, 419 u 428.

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju:
(a) jirripristina l-hajt dobblu divizorju bejn iz-zewg fondi 105 u 103, Windsor Terrace, Sliema ghal kif kien qabel ma l-intimat wettaq ix-xogholijiet abbuzivi, kemm ghall-hxuna li tistabbilixxi l-ligi fl-Art. 407 tal-Kodici Civili, kif ukoll li jerga iqieghed il-ktajjen li kienu jorbtu iz-zewg qoxriet u jghamel kull xoghol iehor sabiex dan il-hajt jerga jkun konformi ma dak kollu li tistabbilixxi l-ligi fil-kapitlu tal-Kodici Civili li jittratta 'Il-Hitan li Jifirdu Fond Minn lehor ta' Ma Gembu' (Art. 407 et seq) u ma dak kollu mehtieg kif jista jistabbilixxi perit nominandi; u
(b) Jirrimowovi t-travu tal-hadid li l-intimat illegalment u abbuzivament qieghed fil-propjeta' tar-rikorrenti -
u dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominandi.

3. Din il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas li l-intimat iwettaq tali xogholijiet fit-terminu lilu moghti, jghamlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-istess intimat - dejjem that id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominandi.

4. Tillikkwida d-danni li garrbu r-rikorrenti bhala rizultat tal-agir abbuziv u illegali li wettaq l-intimat; u

5. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Settembru 2019 kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fl-4 ta' Marzu 2021[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, izda mingħajr preġudizzju għal dak li qed jiġi eċċepit fil-mertu li fi kwalunkwe kaz qed jiġi wkoll ikkontestat, l-eċċipjent jirrileva illi in kwantu l-azzjoni ta' l-atturi tidher li hija bbazata fuq allegazzjoni ta' spoll (anki jekk kontestat), għandu jirrizulta li f'dak il-kaz l-azzjoni tal-atturi hi preskritta a tenur tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili u effettivament izda mingħajr preġudizzju preskritta wkoll a tenur tal-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili jekk stess l-atturi jsostnu li l-kawza hi bbazata fuq dak l-artikolu.

F'dan ir-rigward l-esponent izid ukoll li huwa jinsab fil-fatt sorpriz kif u għaliex l-atturi mexxew b'din il-kawza wara li

[1] A fol.18.

minkejjja li xi żmien wara li kienu s-saru x-xogħolijiet in kwistjoni, aktar minn sentejn ilu, l-atturi għamlu xi zmien li ressqu xi ilmenti simili għal dawk odjerni fil-konfront tal-eċċipjent li daparti tiegħu, izda dejjem mingħajr preġudizzju għal dak li qed jingħad f'dawn l-eċċezzjonijiet kien wera disponibilita' li jara dak li kellhom xi jgħidu l-atturi, l-istess atturi mbad ma reġawx kellmu lill-esponent lura għal zmien twil biex imbad qabdu minflok u mexxew b'din il-kawza!

2. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu għandu wkoll jirrizulta li l-pretensjonijiet u talbiet kollha kif imressqin mill-atturi fil-konfront ta' l-esponent għandhom jiġu miċħudin u jitqiesu li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jkunu jistaw jingħataw matul il-mori ta' dawn il-proċeduri fosthom izda mhux limitatament stante li;

i) Ix-xogħolijiet li għamel l-esponent b'mod partikolari dawk li jikkonċernaw it-tqegħid tat-travu ndikat mill-atturi, saru primarjament fuq il-ħajt tan-naħa tiegħu u t-travu in kwistjoni ma ġiex fil-fatt jistrieħ fuq il-ħajt tal-fond tal-atturi anzi jinsab distakkat minn tali ħajt u tali xogħolijiet li saru, saru proprju b'mod li l-piz ta' l-istess travu u tal-propjeta' li tinsab adjaċenti ma' dik tal-atturi ma jippreġudikawx il-propjeta' ta' l-atturi.

ii) Fi kwalunkwe kaz, dak li l-atturi ma jsemmux hu li wara t-tqegħid tat-travu in kwistjoni, l-esponent reġa' tella' qoxra oħra taħt it-travu hawn fuq imsemmi cioe' ħajt ieħor mill-ġdid, bil-bricks u konkrit flok il-ħajt preċedenti li jinsab fuq in-naħa ta' l-esponent fil-waqt li l-ispazju bejn dan il-ħajt il-ġdid u l-ħajt propjeta' tal-atturi mtela' wkoll bil-konkrit, bil-konsegwenza li l-eċċipjent irripristina, anzi tejjeb u saħħaħ dak li kien hemm preċedentement;

iii) Illi x-xogħolijiet kollha li għamel l-esponent saru in buona fede, saru taħt is-sorvejlanza ta' Perit Arkitett u saru minn persuni ta' esperjenza li eżegwew ix-xogħolijiet bir-reqqa u skond is-sengħa u l-arti u l-esponent fl-ebda ħin ma twaqqaf milli jagħmel l-istess xogħolijiet tat-twaħħil tat-travu waqt li dawn kienu qed isiru – kien biss wara li sar dan ix-xogħol li l-atturi kellmu għal xi zmien lill-esponent biex imbad dan ma semax aktar mingħandhom kif indikat aktar kmieni;

iv) Ma hemm l-ebda ħtieġa li jsiru ebda xogħolijiet kif mitlubin mill-atturi;

v) Ma ġew ikkaġunati l-ebda danni u ma hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati u x'jitħallsu;

vi) Bix-xogħolijiet li saru l-atturi ma humiex restritti milli jagħmlu svilupp fil-propjeta' tagħhom kif qed jiġi allegat u fi kwalunkwe kaz, dak li sar mill-eċċipjent sar b'eserċizzju ta' drittijiet tiegħu ukoll;

vii) Illi anzi jizdied ukoll li l-unika danni li jafu jirrizultaw ikunu proprju jekk it-talba attriċi sabiex jitneħħa t-travu in kwistjoni u jsiru xogħolijiet oħra flok dawk eżistenti, tintlaqa' liema talbiet biex l-esponent jagħmel ix-xogħolijiet mitluba jew biex l-atturi jagħmlu huma tali xogħoljiet għandhom għaldaqstant jiġu miċħudin ukoll;

3. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq, b'mod partikolari dak indikat fl-eċċezzjoni 2 (i), jingħad ukoll li kieku stess kellu jirrizulta li l-parti interna mill-ħajt dobblu in kwistjoni kienet jew hi komuni bejn l-atturi u l-eċċipjent, l-eċċipjent f'dak il-kaz xorta kellu dritt li jagħmel ix-xogħolijiet in kwistjoni fosthom izda mhux limitatament a tenur tal-artikolu 413 u 419(b) tal-Kodiċi Ċivili, aktar u aktar ladarba huwa reġa' tella' ħajt ġdid;

4. Illi assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, **jekk** għall-grazzja tal-argument jirrizulta li kien hemm xi infrazzjoni oltre l-linja divizorja ta' bejn il-propjetajiet rispettivi tal-partijiet, l-esponent jinsab konvint li f'dak il-kaz, tali infrazzjoni tkun verament waħda minima li ma kkawzat u ma qed tikkawza l-ebda preġudizzju jew danni, li ma teħtieġ li jsiru ebda xogħolijiet kif ġia' eċċepit, u li ma tfixkilx il-godiment tal-propjeta' tal-atturi jew sviluppabilita' ta' l-istess propjeta';

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jkunu jistgħu jitressqu skond il-liġi jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri kontra l-atturi.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija azzjoni li tirrigwarda xogħlijiet li l-konvenut għamel f'ħajt diviżorju li jifred proprjetà tiegħu minn tal-atturi. L-atturi jgħidu li bix-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, ġew vjolati d-drittijiet tagħhom bħala komproprjetarji tal-ħajt u l-konvenut anke użurpa parti minn ħwejjiġhom.

7. Illi l-fatti tal-każ huma, fil-verità, pjuttost paċifiċi u jistgħu jinġabru kif ġej:

   i. l-atturi huma sidien tal-fond bin-numru mija u ħamsa (105), qabel tmienja u tletin (38), f'Windsor Terrace fi Sliema, li huma kisbu b'kuntratt tal-1 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[2]. Il-konvenut, min-naħa l-oħra, huwa s-sid tal-fond adjaċenti, u ċjoè dak li għandu n-numru mija u tlieta (103), qabel sebgħa u tletin (37), fl-istess triq. Huwa xtara dan il-fond b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 2011 fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil[3];
   ii. il-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ fondi huwa wieħed dobblu ta' ħxuna ta' aktar minn tmienja u tletin ċentimetru, bil-ktajjen u mimli bil-mazkan. Effettivament, irriżulta mill-provi li kull qoxra kienet tad-disa' pulzieri, u l-ispazju bejniethom kien ta' madwar sitt pulzieri[4];
   iii. lejn l-aħħar tas-sena 2018, il-konvenut għamel xi xogħlijiet fil-proprjetà tiegħu li permezz tagħhom neħħa l-qoxra tal-ħajt diviżorju li tinsab fuq in-naħa tal-proprjetà tiegħu, kompriżi l-ktajjen li kienu jorbtu ż-żewġt iqxur u l-materjal li kien imqiegħed bejniethom, u minflok għamel travu tal-ħadid li l-atturi jgħidu li qed jistrieħ fil-parti l-kbira tiegħu fuq il-qoxra rimanenti[5];
   iv. irriżulta li wara t-tqegħid tat-travu, l-konvenut bena qoxra oħra permezz ta' *bricks* li ġiet bi dritt ma' alkova li huwa jsostni turi l-konfini tal-proprjetà tiegħu[6], u b'hekk huwa ma nvada ebda parti mill-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut jgħid li l-ispazju ta' bejn il-qoxra rimanenti tal-ħajt diviżorju u l-qoxra l-ġdida mibnija minnu imtela bil-konkrit[7], iżda waqt l-aċċess miżmum mill-perit

[2] A fol.5.
[3] A fol.41.
[4] Ara x-xiehda ta' Fabian Tabone, a fol.139.
[5] Ara r-rapport tal-Perit Patrick Calleja, inkarigat mill-atturi, a fol.9, u r-ritratti mehmuża miegħu. Dan ir-rapport ġie kkonfermat bil-ġurament mill-istess perit waqt is-seduta peritali tad-29 ta' Novembru 2021 (fol.85).
[6] Ara r-ritratti a fol.37.
[7] Ara r-rapport tal-Perit Michael Falzon, inkarigat mill-konvenut, a fol.39. Il-Perit Falzon xehed quddiem il-Perit Tekniku, a fol.87.

tekniku fit-18 t'Ottubru 2021, jingħad li «*l-qoxra tal-briks li tpoġġiet it-tul kollu taħt it-travu l-ġdid liema qoxra qed tmiss direttament mal-qoxra li baqgħet mill-ħajt oriġinali*»[8]. Irriżulta għalhekk li wara x-xogħlijiet eżegwiti mill-konvenut, il-ħajt diviżorju ġie oħxon madwar 38cm[9];

v. fuq pjanta imħejjija qabel l-akkwist tal-proprjetà mill-konvenut[10], l-alkova sitwata fil-proprjetà tiegħu hija murija bħala sporġenti lil'hinn mill-ħajt diviżorju oriġinali;

vi. il-konvenut eżebixxa xi ritratti li bihom ried juri li l-proprjetajiet in kwistjoni kienu mifruda b'żewġ ħitan diviżorji, aktar milli b'ħajt diviżorju wieħed[11];

vii. l-atturi jilmentaw li b'dawn ix-xogħlijiet, il-konvenut invada proprjetà tagħhom u ttrasferixxa l-piż tal-bini sovrastanti dan il-ħajt diviżorju fuq il-qoxra rimanenti u b'hekk ippreġudika l-integrità strutturali tal-proprjetà tagħhom kif ukoll ippreġudika xi żvilupp jista' jsir fil-fond tagħhom.

8. Sabiex jassistiha f'din il-kawża, din il-qorti kif diversament presjeduta ħatret perit tekniku, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-8 ta' Lulju 2022[12]. Permezz ta' dan ir-rapport, il-perit tekniku ressaq għall-konsiderazzjoni tal-qorti s-segwenti konsiderazzjonijiet u konklużjonijiet:

> 8. KONSIDERAZZJONIJIET
> 8.01 Fl-ewwel lok irid jigi spjegat li hemm differenza bejn hajt tal-franka dobblu u hajt tal-franka dobblu bil-mazkan. Il-hajt tal-franka dobblu, a volja jkollu l-ktajjen biex tintrabat qoxra ma ohra, ikunu jistghu isiru fethiet fih minghajr ma tigi kompromessa s-sahha u stabbilta tal-istess hajt pero dan ma jfissirx li tista titnehha qoxra shiha minghajr ma jigi rinfurzat il-hajt permezz ta' pilastri jew simili. Hajt tal-franka dobblu bil-ktajjen u mazkan, b'mod generali qatt m'ghandu jintmiss ghaliex l-integrita strutturali tal-hajt tinsab fil-ktajjen u fil-materjal bejn il-qoxriet (mazkan) li jaghmel il-hajt struttura solida. Il-mument li titnehha qoxra, jinqatghu il-ktajjen u jinkixef il-mazkan, il-hajt jitlef hafna mis-sahha tieghu.

[8] Ara fol.84.
[9] Ara x-xiehda ta' Fabian Tabone, a fol.143.
[10] Ara fol.50.
[11] Eżebiti a fol.53 u 54 tal-proċess.
[12] Inserit a fol.74 tal-proċess.

8.02 L-esponent jaqbel mat-tezi tal-Perit Calleja li se jkun difficli ghar-rikorrenti jwaqqa' l-qoxra tieghu tal-istess hajt minghajr ma ssir hsara lis-sulari sovvrastanti.
8.03 Dwar jekk it-travu huwiex qed jistrieh parzjalment fuq il-qoxra tar-rikorrenti, wiehed ma jistax jghid bic-cert jekk ma tizzarmax dik il-parti tal-faccata fejn tinsab ras it-travu.
8.04 Mir-ritratti esibiti mill-Perit Calleja, huwa evidenti li l-hxuna ta' hajt tal-briks huwa ferm inqas mill-hxuna tal-qoxra li tnehhiet inkluz il-ktajjen u l-mazkan, dan iffisser illi l-hajt tal-briks li bena l-konvenut jinsab mibni in parti fil-propjeta` tar-rikorrenti li tasal sa nofs il-hajt originali.
8.05 B'referenza ghar-ritratti esibiti mill-konvenut, dawn juru l-opra morta fuq il-bejt li tifred il-bjut tar-rikorrenti u ta' terzi sovvraposti l-garaxx tal-konvenut, din l-opra morta ma tirriflettix il-hajt divizorju bejn dawn il-fondi fil-ground u fil-first floor. L-unika haga komuni tkun il-linja divizorja li suppost tikkorispondi mal-linja divizorja bejn il-hitan ta-dobblu bil-mazkan fis-sulari sottoposti.

9. KONKLUZJONIJIET
L-esponent jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet ibbazati fuq l-evidenza sottomessa mill-partijiet u mhux fuq dak ikkonstatat minnu waqt l-access, liema access inzamm sew wara li gew kompletati x-xogholijiet fil-garaxx tal-konvenut.
1. Illi, fl-opinjoni tieghu, mix-xogholijiet imwettqin mill-konvenut, gew kompromessi l-istruttura u l-istabbilita` tal-hajt divizorju bejn il-fond tar-rikorrenti u l-garaxx tal-konvenut.
2. Illi fl-opinjoni tieghu, mix-xogholijiet imwettqin mill-konvenut, giet invaza l-propjetà tar-rikorrenti meta inbena l-hajt tal-briks in parti fuq il-propjetà tar-rikorrenti.

9. Il-konvenut eskuta lill-perit tekniku[13], li wieġeb għall-eskussjoni bil-kitba fl-4 t'Ottubru 2022[14] kif ukoll bil-fomm waqt l-udjenza tat-12 t'Ottubru 2022[15].

10. Riassunti r-riżultanzi ewlenin mill-atti proċesswali, jmiss illi l-qorti tagħmel id-deliberazzjonijiet tagħha biex tasal għad-deċiżjoni dwar it-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat:

[13] Ara fol.65.
[14] Ara fol.71.
[15] Ara fol.108.

11. Illi l-ewwel kwistjoni li se tiġi ndirizzata hija dik imqanqla bl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, li biha jeċċepixxi li l-azzjoni attriċi hija perenta skont l-artikolu 535 u, sussidjarjament, skont l-artikolu 534, tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut għalhekk qiegħed jipprospetta li l-azzjoni odjerna hija waħda possessorja, liema sottomissjoni ġiet kontestata mill-atturi, li jsostnu li dik tagħhom hija azzjoni petitorja.

12. Illi kif inhu miżmum fid-deċiżjoni ***Marija Baldacchino et vs. Carmelo Grima et*** (Appell Superjuri, 6/5/1997)[16]: «*Biex tiġi ffissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tiġi eżerċitata wieħed irid iħares mhux lejn il-kliem kemm lejn dak li sostanzjalment ġie mitlub biċ-ċitazzjoni jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta*» (ara wkoll ***Carmelo Ellul et vs. AX Hotel Operations Limited et***, Appell Superjuri, 21/5/2024). Hija wkoll regola ġenerali fil-proċedimenti quddiem il-Qrati Superjuri li l-indoli u n-natura tal-azzjoni dedotta ma jistax jiġi varjat waqt is-smigħ tal-kawża, lanqas b'dikjarazzjonijiet magħmula mill-attur jew mill-avukat tiegħu. Dan kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Vincent Ciappara et vs. Nazzareno sive Reno Bartolo et*** (Appell Superjuri, 15/11/2023), kif ukoll fid-deċiżjoni ***Joseph Zammit et vs. Peter Paul Vella*** (Appell Superjuri, 28/4/2017) fejn intqal:

> In-natura tal-azzjoni toħroġ mill-premessi u mit-talbiet, u mhux mid-definizzjonijiet li, tajjeb jew ħażin, jagħtu l-partijiet. In-nota li fiha l-atturi qalu li l-azzjoni hija waħda possessorja għalhekk ma kinitx torbot lill-ewwel qorti. Wara kollox, bin-nota tagħhom l-atturi ma fittxewx li jibdlu t-talbiet tagħhom iżda biss li jgħidu jekk, fil-fehma tagħhom, dawk it-talbiet kinux petitorji jew possessorji. Il-fatt li l-fehma tal-atturi kienet żbaljata ma jibdilx in-natura tat-talbiet.

13. Illi huwa prinċipju magħruf sewwa llum li l-azzjonijiet possessorji u l-azzjonijiet petitorji huma distinti minn xulxin. Din id-distinzjoni ġiet hekk spjegata fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Lorenzo Cauchi vs. Antonio Vella et*** (Appell Superjuri, 20/3/1936)[17]: «*Kif intqal fil-Ġurisprudenza Taljan (Fadda, art. 694, para. 1392), "il giudizio possessorio e il giudizio petitorio sono due giudizi fra loro essenzialmente distinti; il primo riguarda il nudo fatto, l'altro contempla il diritto". Huwa evidenti li fil-każ*

[16] Kollezz. Vol.LXXXI.ii.506.
[17] Kollezz. Vol.XXIX.i.557.

attwali l-attur mhux qiegħed jeżerċita l-azzjoni petitorja, għaliex ma hemmx kuntrast fuq drittijiet ta' proprjetà "ut sic", imma qiegħed jeżerċita azzjoni possessorja bi skop illi jimmantjeni l-pussess tiegħu kontra "turbativa di fatto". Difatti, l-inkonvenjent lamentat huwa kostitwit b'fatt abużiv, u mhux bi pretiża ta' dritt ta' servitù li għaliha suġġett il-fond ta' l-attur...».

14. Fi kliem ieħor, dak li jagħmel azzjoni petitorja jew possessorja m'huwiex il-kliem li l-attur juża fir-rikors maħluf tiegħu, imma l-iskop li għalih ittendi l-azzjoni. Kif ġie wkoll sewwa ritenut fid-deċiżjoni ***Giuseppe Debattista vs. Giuseppe Massa*** (Prim'Awla, 25/6/1935)[18]: «*Illi l-Qorti ta' Torin (Idem. para. 1394) osservat illi "per distinguere l'azione possessoria dalla petitoria devonsi ritenere questi criteri: o la domanda si appoggia esclusivamente sul possesso come fatto, e l'attore allegando questo fatto chiede di essere mantenuto o reintegrato nel suo possesso, e allora l'azione è possessoria; o la domanda ha per fondamento l'offesa del diritto più o meno di proprietà, e allora l'azione istituita è una azione petitoria*».

15. Illi deċiżjoni oħra li fiha tqieset id-distinzjoni bejn l-azzjonijiet possessorji u petitorji hija ***Michael Vella Haber vs. Hector Borg*** (Appell Superjuri, 23/11/1962)[19], fejn intqal kif ġej:

> Hu evidentissimu illi l-azzjoni tal-attur hi petitorja. L-ewwel talba tiegħu hi appuntu li jiġi dikjarat u deċis illi dawk il-bjut jappartjenu lilu in proprijetà. It-tieni talba, biex il-konvenut jiġi ordnat jirreintegrah fil-pussess tal-parti tal-bjut abużivament u bla dritt okkupata mill-konvenut (skond kif jallega l-attur fiċ-ċitazzjoni) hi konsegwenzjali għall-ewwel waħda. Mhux għaliex possessur li ma hux ukoll proprijetarju, jew anki sempliċi detentur, meta hu molestat fil-pussess jew spoljat mid-detenzjoni, jista' per mezz ta' azzjoni possessorja jitlob li jiġi mantenut jew reintegrat fil-pussess jew detenzjoni, ergo proprijetarju li jiġi molestat jew privat mid-drittijiet tiegħu, li jinkludu anki d-dritt għall-pussess, ma jistgħax ukoll jitlob b'azzjoni petitorja, per eżempju ta' rivendikazzjoni, li jiġi mantnut jew reintegrat fl-eżerċizzju ta' dawk id-drittijiet.

---

[18] Kollezz. Vol.XXIX.ii.590.
[19] Kollezz. Vol.XLVI.i.403.

16. Eżaminat l-att promotur tal-kawża, huwa wisq evidenti għal din il-qorti li l-azzjoni tal-atturi hija petitorja min-natura tagħha. Imkien fil-premessi jew fit-talbiet tagħhom l-atturi ma jappoġġjaw l-azzjoni tagħhom mal-pussess; anzi, l-att promotur tal-kawża jitkellem biss fuq l-invażjoni tal-proprjetà tagħhom u fuq id-drittijiet petitorji li huma jippretendu li għandhom fuq il-ħajt li ġie mneħħi mill-konvenut.

17. Huwa minnu li fit-talbiet dedotti minnhom, l-atturi jitolbu li l-konvenut jiġi kkundannat jirripristina l-ħajt għall-istat u l-kondizzjoni li kien jinsab fih qabel saru x-xogħlijiet mill-konvenut. Imma talba għar-ripristinazzjoni m'hijiex esklussivament ta' indoli possessorja, kif donnu jippretendi l-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Sewwa qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni ***Debattista vs. Massa*** (ġjà ċitata): «*Illi jista' forsi jiġi objettat li d-domanda kontenuta fiċ-ċitazzjoni attwali, fis-sens li jiġu rimessi l-affarijiet "in pristinum", hija pjuttost konfaċenti għall-indoli ta' l-azzjoni possessorja; però ma hux hekk, għaliex anzi ġie deċiż fil-ġurisprudenza taljan (Fadda, idem, para. 1391) illi "la domanda di reposizione delle cose 'in pristinum' è comune al giudizio possessorio e petitorio"; u ntqal ukoll mill-istess Qrati Taljani illi "non cumula il petitorio col possessorio la sentenza la quale dichiara in giudizio petitorio spettare alla parte il diritto da essa reclamato e nel tempo stesso inibisce al suo avversario di ulteriormente molestarla nell'esercizio del diritto medesimo*». Din il-qorti wkoll tifhimha bl-istess mod – huwa biss ovvju li l-proprjetarju li jressaq azzjoni petitorja għandu l-jedd għall-istess rimedji li l-liġi tagħti lil min huwa possessur biss.

18. La darba għalhekk l-azzjoni tal-atturi hija appoġġjata fuq id-dritt ta' proprjetà, u mhux fuq il-fatt tal-pussess, isegwi li l-azzjoni tagħhom hija petitorja, u għalhekk il-preskrizzjonijiet eċċepiti mill-konvenut m'humiex applikabbli, u se jiġu miċħuda fil-parti operattiva ta' din is-sentenza b'kapi għalihom, kif irid l-artikolu 730 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Ikkunsidrat:

19. Illi stabbilita l-indoli tal-azzjoni tal-atturi u mwarrba l-eċċezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni, din il-qorti sejra tagħmel xi osservazzjonijiet dwar il-ħitan diviżorji li huma pertinenti għall-meritu tal-kawża odjerna.

20. Illi l-ħitan li jaqsmu fond minn ieħor jissejħu ħitan diviżorji. Mhux kull ħajt diviżorju huwa neċessarjament ħajt komuni, jew tal-appoġġ, iżda kull ħajt komuni, jew tal-appoġġ, huwa neċessarjament ħajt diviżorju. Proprju għaliex mhux kull ħajt diviżorju huwa neċessarjament komuni, il-liġi tippreskrivi ċertu preżunzjonijiet sabiex jiġi determinat min huwa s-sid tal-ħajt, liema preżunzjonijiet japplikaw *iuris tantum*. L-artikolu 409(1) tal-Kodiċi Ċivili fil-fatt jipprovdi:

> 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.

21. Għalhekk fl-assenza ta' provi li juru mod'ieħor, il-ħajt li jaqsam bini minn ieħor – kif inhu l-ħajt meritu ta' din il-kawża – huwa preżunt li huwa komuni bejn il-ġirien sal-quċċata tiegħu.

22. F'din il-kawża ma sarux provi li jegħlbu l-preżunzjoni maħluqa fl-artikolu 409(1), u għalhekk il-qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-ħajt in kwistjoni huwa wieħed komuni.

23. Issa l-komproprjetà tal-ħajt m'hijiex, kif hemm min jaħseb, *pro diviso* – li kien hekk, ma kienet tkun komunjoni xejn, għaliex kull wieħed mill-ġirien ikun sid tal-parti rispettiva tal-ħajt b'mod esklussiv. Il-liġi però tgħid li hemm il-komproprjetà tal-ħajt, u dan neċessarjament ifisser li dik il-komproprjetà hija *pro indiviso*, u għalhekk kull wieħed mill-ġirien huwa sid sħiħ u daqs l-ieħor ta' kull parti mill-ħajt, fl-għoli u fil-ħxuna kollha tiegħu. Kif jikkummenta ***Pacifici Mazzoni***: «*La comunione dei muri, edifizi, fossi e siepi è stata in antico ritenuta comunemente per una comproprietà* pro diviso*, quasi che a ciascuno dei comproprietari appartenesse il muro, il fosso e la siepe sino alla linea fittizia che si supponeva li dividesse nel mezzo. Ma non ostante che questa dottrina abbia dei seguaci anchi nel moderno Diritto, tuttavia di fronte agli articoli 546 e 547*[20] *che commentiamo deve ritenersi per una comproprietà* pro indiviso *(eccettuati i piani dell'edifizio), mentre la legge riconosce diritti e impone obblighi a*

[20] Dawn id-dispożizzjonijiet jixbhu l-artikoli 409 u 410 tal-Kodiċi tagħna.

ciascuno dei condomini sulla cosa comune per intero e non per parti»[21]. Ġie wkoll imfisser illi:

> Alcuni scrittori, considerando che sino alla linea di confine il terreno è rispettivamente di esclusivo dominio dell'una e dell'altra parte, hanno reputato che il *paries communis* presentasse un esempio di *communio pro diviso*: a ciascun proprietario apparterrebbe esclusivamente la parte di muro sussistente dentro la linea del rispettivo confine. Evidentemente questi scrittori hanno tenuto presente la decisione delle fonti relativa alle parti del masso e dell'albero situato nel confine di due fondi: «*Arbor quae in confinio nata est, item lapis qui per utrumque fundum extenditur, quamdiu cohaeret fundo E REGIONE CUIUSQUE FINIUM utriusque sunt*». Tuttavia a chi esamini spregiudicamente le fonti, apparirà chiaro che queste parlano di *paries communis* nel senso di una comunione *pro indiviso*. Basta osservare che qui viene concessa l'azione *communi dividundo* fra le parti, mentre nei citati esempi della cosi detta *communio pro diviso*, l'azione *communi dividundo* è esplicitamente negata. Sarebbe infatti un controsenso l'ammetterla.[22]

24. Hekk ukoll jiktbu ***Baudry Lacantinerie*** u ***Wahl***: «*La comunione dei muri e dei fossi è una comunione con indivisione forzata... ... Il muro è comune e ciascuno dei vicini ha un diritto di comproprietà su ciascuna parte del muro, che è cosi comune tra di essi, e restera definitivamente tale, non avendo alcuno dei vicini il diritto di chiedere che si ponga fine all'indivisione*»[23]. Il-Qorti tal-Appell ta' Ruma, fid-deċiżjoni *Arpinelli c. Perino* (18/12/1888) qieset: «*La comunione del muro è una proprietà pro indiviso...*»[24]. U tal-istess fehma hija l-ġurisprudenza tagħna, kif ritenut fid-deċiżjoni ***Marie-Louise Scerri Montaldo et vs. Frank Giordmaina Medici et pro et noe*** (Prim'Awla, 30/6/2005): «*Fil-ħsieb ta' din il-Qorti, imbagħad, għandu jiġi osservat illi l-komunjoni tal-ħajt ma għandhiex tiġi ntiża fis-sens illi kull wieħed mill-komproprjetarji għandu l-proprjetà assoluta ta' nofs il-ħajt skond xi linja medjana idejali iżda pjuttost fis-sens illi kull wieħed minnhom hu sid, anke jekk pro indiviso, tal-ħajt intier, fl-estensjoni u ampjezza tiegħu*».

---

[21] Il Codice Civile Italiano Commentato, Vol.II, §250.
[22] ***Ferrini e Pulvirenti***, Il Diritto Civile Italiano: Delle Servitù Prediali, Vol.I, §188.
[23] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile; Dei Beni, §931. Ara wkoll ***Laurent***, Principii di Diritto Civile, Vol.VII, §494.
[24] Riportata minn ***Fadda***, Prima Raccolta di Giurisprudenza sul Codice Civile, Art.546-547, §129.

25. Stabbilit għalhekk li l-ħajt diviżorju u komuni meritu tal-kawża jappartjeni lill-kontendenti indiviżament, isegwu mbagħad osservazzjonijiet ulterjuri dwar id-drittijiet u d-dmirijiet reċiproċi tagħhom fir-rigward tal-istess ħajt. Antikament kien miżmum illi: «*La comproprietà del muro comune stabilisce tra coloro che ne sono i padroni le stesse obbligazioni che la comproprietà di ogni altra cosa. Ciascheduno è obbligato d'invigilare a conservarlo con la medesima cura che userebbe per un muro che fosse proprio a lui solo; a più forte ragione debbe evitar di cagionarvi personalmente del danno, ed ognuno de'condomini ha contro l'altro un'azione per costringerlo a riparare ciò che avesse deteriorato. Per una conseguenza di questo principio, ciascuno di essi può opporsi a tutto quello che l'altro potrebbe fare al di là de'dritti che la legge gli accorda; come a ciò che ogni estraneo vi si potrebbe permettere*»[25]. Dan għalhekk ifisser illi r-regoli li japplikaw b'mod ġenerali għal kull komunjoni ta' proprjetà japplikaw ukoll għall-komunjoni tal-ħitan diviżorji, salv fejn il-liġi tidderoga għalihom b'dispożizzjonijiet speċjali. Hekk, per eżempju, l-artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: «*Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd*». Din ir-regola ġenerali però tisfa derogata mill-artikolu 414 tal-istess Kodiċi, li tagħti lil kull wieħed mill-komproprjetarji l-jedd li jgħolli l-ħajt komuni, soġġett għad-dmirijiet imposti fl-istess dispożizzjoni. Dan għalhekk ifisser li r-regola ġenerali li ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdiliet fil-ħaġa komuni tgħodd ukoll għall-ħitan komuni, salv fejn il-bidla tkun konsistenti minn innalzament tal-ħajt, li hija regolata b'mod speċjali mill-artikolu 414. Kif miżmum fid-deċiżjoni ***Vincenzo Grech et vs. Grazia Briffa*** (Appell Superjuri, 21/2/1958)[26]: «*Huwa ta' min jirrileva illi d-dispożizzjonijiet relativi għall-ħitan diviżorji ta' fondi kontigwi mhumiex, in linea ta' massima, ħlief l-applikazzjoni ekwitativa tal-prinċipji tal-komunjoni tal-fondi*».

26. Id-dottrina legali u l-ġurisprudenza tagħna trattat f'diversi każijiet id-dritt ta' wieħed mill-komproprjetarji tal-ħajt li jagħmel tibdil fil-ħajt komuni. «*Per regola, il muro deve essere ricostruito nelle condizioni del vecchio, in riguardo alle fondamenta, alla grossezza, all'altezza e alla qualita' dei materiali*» (***Pacifici Mazzoni***, op cit, §336).

[25] ***Pardessus***, Trattato delle Servitù (Napoli, 1832), §165.
[26] Kollezz. Vol.XLII.i.43.

Awturi oħrajn sostnew li «*La ricostruzione e' il rinnovamento dell'opera stessa e della stessa forma; ma puo' pretendersi che vi siano impiegati dei materiali migliori*» (***Borsari***, Commentario del Codice Civile Italiano, Vol.II, Art.548, §1117) u «*... occorre che il muro nuovo sia rifatto sulle stesse condizioni dell'antico, a meno che questo non fosse contrario alle regole dell'arte o insufficiente all'uso comune…*» (***Baudry Lacantinerie*** u ***Wahl***, op cit, §976). U ***Laurent*** (op cit, §545) jgħid enfatikament: «*Uno dei vicini non può dunque demolire il muro senza il consenso del comproprietario*».

27. Il-ġurisprudenza tagħna, b'mod ġenerali, ssegwi dan it-tagħlim (ara, per eżempju, ***Josephine Caruana et vs. Maria Brincat et***, Prim'Awla, 24/10/1960[27]; ***Vincenzo Grech et vs. Grazia Briffa,*** Appell Superjuri, 21/2/1958[28]). Fid-deċiżjoni ***Reverendu Daniel Farrugia vs. Gejtu Zammit et*** (Appell Superjuri, 27/1/2021) ġie ritenut aċċettabbli li l-ħajt jiġi rikostruwit b'materjal differenti li kien ekwivalenti, u diment li ġie rikostruwit bl-istess ħxuna u fl-istess post fejn kien. Ċirkostanzi li però, fil-każ odjern, il-konvenut naqas milli josserva.

28. L-artikolu 419(a) u (b) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdu:

> 419. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –
>
> (a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;
>
> (b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor;
> …

29. Din id-dispożizzjoni hija dik li tirregola b'mod speċifiku dak li ma jistax isir mill-ġirien fir-rigward tal-ħajt diviżorju. Din id-dispożizzjoni għandha dejjem tinftiehem fid-dawl tal-prinċipju li l-ħajt komuni huwa oġġett tat-tgawdija taż-żewġ ġirien, b'mod li kull wieħed minnhom għandu l-jedd li juża dak il-ħajt diment li dak l-użu ma jsirx b'mod li jikkawża ħsara lil ġâr l-ieħor. Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Gio***

[27] Kollezz. XLIV.ii.689.
[28] Kollezz. Vol.XLII.i.43.

Maria Calleja vs. Gaetana Debono et (20/1/1950): «*Illi jingħad ukoll li l-liġi ċivili fl-art. 456*[29]*, turi ċar li l-oġġett tagħha huwa li jiġi impedit li l-viċini jikkaġunaw danni lil xulxin, jew li l-kondomini jesponu għal perikolu ħaġa komuni*»[30].

30. Illi l-artikolu 419(a) u (b) tal-Kodiċi tagħna oriġinarjament kien l-artikolu 114 tal-Ordinanza tal-1868. Fir-rigward ta' din id-disposizzjoni, l-Imħallef Giuseppe Cremona fil-ktieb tiegħu ***Raccolta della Giurisprudenza del Codice Civile*** (1836) jikkummenta:

> In legge è stabilito che in un muro tra vicini non si possono fare incavi, quantunque talvolta non perforanti il muro…
> …
> Quando il muro è comune le restrizioni della legge si estendono pure ad incavi senza consenso, ad appoggio di nuova opera senza giudizio di periti, che eviti danno alle ragioni del vicino, ed altre restrizioni contemplati negli articoli 114 e 115, conciliabili col diritto di condominio…[31]

31. Illi fid-deċiżjoni ***Vincenzo Cremona vs. Il Sacerdote Don Pietro Paolo Mizzi noe***[32] intqal: "*Che in legge è stabilito che in un muro tra vicini non si possono fare incavi quantunque talvolta non perforanti il muro*" – deċiżjoni li serviet bħala bażi tal-kitba ta' Cremona, fuq kaptata. F'deċiżjoni oħra, ***Dr Paolo Vincenzo Caruana et vs. Eduardo Borg et***[33]**,** ġie ordnat it-tneħħija ta' fanal minn mal-ħajt komuni billi ġie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell bl-adozzjoni tal-mottivi, li «*Attesochè in proprietà comune non è permesso disporre, rinnovare ed imporre senza il necessario consenso*».

32. Illi l-artikolu 114, li llum huwa l-artikolu 419(a) u (b), kif kien promulgat oriġinarjament għandu xebh kbir mal-artikolu 557 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865, li kien jgħid:

> Uno dei vicini non può fare alcun incavo nel muro comune, nè applicarvi od appoggiarvi alcuna nuova opera senza il consenso dell'altro, e, in caso di rifiuto, senza aver fatto

[29] Illum rifless fl-artikolu 419(a) u (b).
[30] Kollezz. Vol.XXXIV.ii.446.
[31] Paġni 324-325.
[32] Kollezz. Vol.II.708.
[33] Kollezz. Vol.III.391.

determinare dai periti i mezzi necessari affinchè l'opera non riesca di danno ai diritti dell'altro

33. Illi fir-rigward, l-awtur ***Pacifici Mazzoni*** jgħid li, «*Questo consenso si richiede tanto nei casi e nelle opere considerate dagli articoli 551-555, quanto in qualunque altro caso, in cui si tratti di altri incavi, o di altre opere. In verità, la disposizione dell'articolo 557 è generale ed assoluta, dicendo che uno dei vicini non può fare* alcun *incavo, appoggiare* alcun'*opera : ora l'immettere travi e travicelli, l'attraversare con chiavi, il collocare bolzoni è fare incavi; l'appoggiare costruzioni (art. 551, princ.), l'alzare il muro (art. 553) è applicare ed appoggiare un opera*»[34].

34. Mill-provi prodotti rriżulta bl-aktar mod ċar illi l-konvenut għamel ix-xogħlijiet li xprunaw din il-kawża sabiex jikseb spazju akbar fil-proprjetà tiegħu. Dan seta' jagħmlu biss jekk il-ħajt komuni jibda jokkupa inqas spazju. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut sostna li huwa kiseb biss l-ispazju tan-naħa "tiegħu" tal-ħajt. Diġà rajna però li l-ħajt huwa komuni *pro indiviso*, u għalhekk il-konvenut m'għandux xi jeddijiet fuq xi parti tal-ħajt ad esklużjoni tal-atturi, kif donnu qed jippretendi. Il-konsegwenza ta' dan huwa għalhekk li kull ġebla komponenti l-ħajt komuni, kif ukoll kull ċentimetru ta' terren li fuqu dak il-ħajt kien ripost, jappartjenu ndaqs lill-kontendenti, u ħadd minnhom ma jista' jiddemolixxi dak il-ħajt u jibnih differenti milli kien mingħajr il-kunsens tal-ieħor.

35. Dan ifisser ukoll li t-terren li preċedentement kien okkupat mill-ħajt komuni u li issa ġie ntegrat fil-fond tal-konvenut wara x-xogħlijiet minnu intrapriżi, huwa terren li jappartjeni wkoll indiviżament lill-kontendenti, u f'dan is-sens għalhekk il-konvenut invada l-proprjetà tal-atturi. Huma għalhekk infondati s-sottomissjonijiet tal-konvenut li huwa żamm biss it-terren fuq in-naħa tal-linja medjana tal-proprjetà tiegħu u għalhekk ma nvada xejn mill-proprjetà tal-atturi. Il-komunanza tat-terren li fuqu huwa kostruwit il-ħajt komuni hija konsegwenza loġika u addirittura espressa tal-liġi. Kemm hu hekk, l-artikoli 417 u 418 tal-Kodiċi Ċivili jridu li min jakkwista l-komunanza ta' ħajt iħallas lill-ġâr mhux biss nofs il-valur tal-ħajt imma anki nofs il-valur tal-**<u>art</u>** okkupata minn dak il-ħajt. Il-fatt li l-komunanza tal-ħajt ġiet preżunta bis-saħħa tal-

[34] Op cit, §434.

artikolu 409 ma jnaqqas xejn mill-prinċipju li dik il-komunanza tgħodd mhux biss għall-ħajt, imma anki għall-art okkupata minn dak il-ħajt.

36. Għalhekk il-linja ta' difiża sħiħa meħuda mill-konvenut hija malkonċepita u konsegwentement infondata.

37. Dan kollu mbagħad jipprexxindi mill-fatt li bix-xogħol minnu magħmul, il-konvenut ippreġudika l-integrità strutturali tal-ħajt komuni. Dan għaliex il-qorti qed issib li x-xogħlijiet kondotti mill-konvenut huma bi ksur tad-drittijiet tal-atturi **irrispettivament** minn jekk dawk ix-xogħlijiet sarux b'ħarsien lejn l-integrità strutturali tal-ħajt u tal-bini sovvrappost l-istess ħajt.

38. F'kull każ, u sempliċiment għal finijiet ta' kompletezza, l-qorti sejra tistrieħ fuq il-fehmiet espressi mill-perit tekniku minnha nominat dwar in-nuqqas ta' integrità strutturali konsegwenzjali għax-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, la darba il-materja hija waħda teknika. Għalkemm hu minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili: «*Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha*», jiġi rilevat illi t-twarrib tal-fehma teknika m'għandhiex issir ħlief għal raġunijiet sodi u mpellenti (ara ***Gheiti & Sons Ltd vs. Perit Arkitett Colin Zammit et***, Appell Superjuri, 11/4/2024; kif ukoll ***Giswarda Bugeja et vs. Emanuele Muscat et***, Appell Superjuri, 23/6/1967[35]). Raġunijiet li però ma ġewx ipprovduti mill-konvenut.

39. Huwa inutili għall-konvenut li jgħid u jtenni li l-atturi huma limitati fl-iżvilupp li jistgħu jagħmlu fil-proprjetà tagħhom u li snin wara li sar ix-xogħol mertu tal-kawża, baqgħu ma rriżultawx ħsarat fil-proprjetà tagħhom. Il-preġudizzju fil-konfront tas-saħħa strutturali tal-ħajt in kwistjoni mhux neċessarjament tirriżulta b'mod viżwali jekk il-bini jitħalla kif inhu. Hija però l-fehma tal-perit tekniku, kif ukoll tal-perit *ex parte* nkarigat mill-atturi, li bl-interventi magħmula mill-konvenut f'dan il-ħajt, is-saħħa tiegħu naqset. Dan it-tnaqqis fis-saħħa tal-ħajt ma seta' qatt isir unilateralment mill-konvenut, għar-raġunijiet diġà msemmija aktar qabel f'din id-deċiżjoni.

[35] Kollezz. Vol.LI.i.389.

40. Stabbilit għalhekk li dak li għamel il-konvenut huwa bi ksur tad-drittijiet tal-atturi, r-rimedju li jridu l-atturi u li l-liġi tagħtihom huwa li l-konvenut ineħħi dak li għamel bi ksur tad-drittijiet tal-atturi. Huwa inutili għall-konvenut li jgħid li dan ma jistax isir jew li biex isir dak li jridu l-atturi, hemm diffikultajiet kbar. Dak messu rah qabel. Kif tajjeb ġie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***John Vella et vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet et*** (24/4/2015): «*Din hija l-aspettativa ta' min bi ksur tal-liġi joħloq stat ta' fatt favorevoli għalih u mbagħad jistenna li tiġi ratifikata l-illegalità biex ikompli jgawdi l-qligħ illeċitu tiegħu. Din iżda ma hijiex aspettativa li jixirqilha ħarsien, wisq anqas ħarsien ta' dritt fondamentali*». Waqt il-kontro-eżami tiegħu, il-konvenut stqarr li l-attur kien kellmu waqt li kienu qed isiru x-xogħlijiet u wrieh li ma kienx qed jaqbel ma' dak li kien qed isir. Minflok waqaf biex isib kompromess mal-atturi, il-konvenut għaġġel aktar biex lesta mix-xogħlijiet, minħabba li, skont hu, ma setax jaqbad u jwaqqaf lill-bennej. M'għandux ikun li issa l-konvenut jitħalla jgawdi l-frott ta' dak li rriżulta li sar bi ksur tad-drittijiet ta' ħaddieħor.

41. L-atturi jridu wkoll id-danni, iżda waqt is-smigħ tal-kawża ma ressqu ebda prova biex juru lill-qorti f'hiex jikkonsistu d-danni mġarrbin minnhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, huma jgħidu li l-ħsara subita minnhom tikkonsisti mill-fatt li matul il-pendenza tal-kawża la setgħu jikru l-proprjetà u lanqas setgħu ibiegħuha. Huma għalhekk jitolbu lill-qorti li tillikwida d-danni *arbitrio boni viri*.

42. Huwa miżmum li l-likwidazzjoni *arbitrio boni viri* hija ammissibbli biss meta «*vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, è rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato*»[36]. Fi kliem ieħor, huwa biss fejn l-attur ma jkunx jista' jġib prova bil-mezzi ordinarji tad-danni subiti minnu li l-qorti għandha tirrikorri għal dan il-mezz ekwitattiv ta' likwidazzjoni (ara ***Margaret Camilleri et vs. The Cargo Handling Co. Limited***, Prim'Awla, 13/10/2004; u ***Mark Schembri et vs. Vella Group Limited***, Appell Superjuri, 24/8/2023).

[36] ***Neg. Edgar Laferla ne. vs. Neg. Antonio Cachia pr. et ne.*** (Kummerċ, 6/6/1951 – Kollezz. Vol.XXXV.iii.615).

43. L-atturi ma wrewx għaliex il-ħsara li jgħidu li ġarrbu ma setgħux jippruvawha bil-mezzi probatorji ordinarji.

44. Mhux il-każ għalhekk li l-qorti tgħaddi għal-likwidazzjoni *arbitrio boni viri*, u t-talbiet tal-atturi dwar id-danni se jiġu riġettati billi mhux ippruvati.

45. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili;

(iii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut;

(iv) tiddikjara li l-fond numru mija u ħamsa (105) f'Windsor Terrace fi Sliema huwa proprjetà tal-atturi;

(v) tilqa' l-ewwel talba tal-atturi billi tiddikjara li bix-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, ġiet invaża l-proprjetà li l-atturi għandhom f'komunjoni miegħu u dan billi neħħa qoxra tal-ħajt dobblu min-naħa tal-proprjetà tal-konvenut stess kif ukoll il-ktajjen li kienu jorbtu iż-żewġt iqxur u qiegħed travu tal-ħadid, kif ukoll tiddikjara li l-istess xogħlijiet huma bi ksur tal-artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili;

(vi) tilqa' t-tieni talba tal-atturi billi tikkundanna lill-konvenut jirripristina l-ħajt diviżorju dobblu li jifred il-fondi tal-kontendenti għall-istat u l-kondizzjoni li kien jinsab fih qabel saru x-xogħlijiet mill-konvenut, kompriż bit-tqegħid tal-ktajjen li kienu jorbtu ż-żewġ qoxriet u bil-mazkan depożitat bejn iż-żewġt iqxur, u kif ukoll li jneħħi t-travu magħmul minnu, u dan kollu fi żmien sitt xhur millum u taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li qed jiġi nominat għal dan l-iskop;

(vii) tilqa' t-tielet talba tal-atturi u għalhekk tawtorizza lill-atturi biex, f'każ li l-konvenut jonqos milli jeżegwixxi x-xogħlijiet li ġie ordnat jagħmel fiż-żmien

lilu mogħti, jagħmlu x-xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenut, u dejjem taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li wkoll qed jiġi nominat għal dan l-iskop;

(viii) tiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet tal-atturi;

(ix) tordna li l-konvenut iħallas erba' kwinti ($^4/_5$) mill-ispejjeż tal-kawża, filwaqt li r-rimanenti kwint ($^1/_5$) ikunu sopportati mill-atturi.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur