QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 906/2016/1 FDP

Virginia Cini

v.

Antonia Damstra-Kjurkchieva

Il-Qorti:

1. Fir-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi tallega li hija sidt il-fond numru 10, Triq Comelju Dingli, l-Isla li jikkonsisti f'terran bil-bitħa wara. Il-konvenuta, li għandha mezzanin sovrastanti fl-istess triq bin-numru 8, saqqfet il-bitħa. Talbet lill-Qorti tordna lill-konvenuta tpoġġi l-bitħa fl-istat li kienet qabel. Il-konvenuta eċċepiet illi (i) l-attriċi trid tipprova t-titlu

tagħha fuq il-fond numru 10; (ii) fond numru 10 m'għandux bitħa; (iii) il-konvenuta m'għamlet l-ebda xogħol li bih issaqqfet xi bitħa stante li l-uniku xogħol li sar kien xogħol ta' tibdil ta' strutturi eżistenti li kienu jinstabu hekk qabel ma l-konvenuta xtrat il-komproprjetà tal-fond tagħha; (iv) ma sar l-ebda xogħol li biddel b'xi mod dak li kien eżistenti fis-sit allegatament proprjetà jew fil-pussess tal-attriċi; (v) ma sar l-ebda xogħol li jikser id-drittijiet tal-attriċi.

2. B'sentenza tat-23 ta Mejju 2024, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-attriċi wara li kkunsidrat:

> "Provi
>
> 4. Rat l-affidavit ta' Virginia Cini ippreżentat mir-rikorrenti stess fl-10 ta' Jannar 2017 (fol 26) flimkien ma' dokumentazzjoni dwar it-titolu tagħha fuq il-fond u dokumentazzjoni dwar ix-xogħol lamentat.
>
> 5. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2017 ġie maħtur il-Perit Alan Saliba sabiex jaċċedi fuq il-post u, wara li jisma' lill-partijiet, jasal għall-konklużjonijiet tiegħu.
>
> 6. Rat ir-rapport tal-Perit Alan Saliba ippreżentat u minnu maħluf fis-6 ta' Ġunju 2017 (fol 46).
>
> 7. Rat il-konstatazzjonijiet magħmula mill-Perit Tekniku, fejn osserva s-segwenti: (fol 50)
>
>> 3.5 Ir-Rikorrenta tilmenta li din il-fetħa hija kompletament imblukkata b'tali mod li la għandha arja, dawl u lanqas ventilazzjoni. Dwar id-dawl, jirriżulta li bil-mod kif inhu msaqqaf dan ix-xaft, id-dawl li kien jgħaddi mill-istess fetħa ġie mblukkat, għalkemm waqt l-aċċess l-Intimata wriet ritratt dwar kif il-fetħa fil-kwistjoni qabel kienet magħluqa bi pjanċa li timblokka d-dawl. Dwar l-arja u l-ventilazzjoni, billi fin-naħa ta' fuq ta' dan ix-xaft hemm l-apertura bi gradilja tal-ħadid imsemmija (Dok. 'ASR' ritratt 02), bit-tisqif tal-istess xaft, l-arja u l-ventilazzjoni li kienet tgħaddi mill-istess fetħa għall-fond tar-

> Rikorrenta ma ġietx imblukkata imma tnaqqset sostanzjalment kif jirrapporta tajjeb il-Perit tar-Rikorrenta Carmel Cacopardo.

8. Rat il-konklużjonijiet milħuqa mill-Perit Tekniku, fejn ikkonkluda s-segwenti: (fol 51- 52)

> 4.1 Ma jirriżultax li l-fond tar-Rikorrenta qatt kellu xi bitħa fuq wara, billi l-bitħa (jew xaft fejn hemm l-ispazju msaqqaf fil-kwistjoni) hija mal-fond tal- Intimata u kulma hemm hi fetħa fl-art ta' din il-bitħa li tagħti għall-fond sottostanti tar-Rikorrenta u mhux bitħa mal-fond tar-Rikorrenta.
>
> 4.2 Bit-tisqif ta' dan ix-xaft, id-dawl li kien jgħaddi mill-istess fetħa ġie mblukkat, għalkemm din il-fetħa kienet qabel magħluqa bi pjanċa li timblokka d-dawl. Bit-tisqif ta' dan ix-xaft, l-arja u l-ventilazzjoni li kienet tgħaddi mill-istess fetħa għall-fond tar-Rikorrenta ma ġietx imblukkata imma tnaqqset sostanzjalment.
>
> 4.3 It-tisqif tax-xaft fil-kwistjoni kien oriġinarjament sar meta nħoloq terrazzin fejn illum hemm il-kċina tal-Intimata.
>
> 4.4 F'każ li jiġi ordnat li dan ix-xaft jinfetaħ, ikun meħtieġ li l-ewwel jinqala t-tamboċċ li hemm fil-kċina tal-Intimata u wara tinqala l-art tal-istess kċina, nkluż ukoll is-saqaf bi travetti u brikks li jiġi fuq l-istess xaft b'kejl ta' 1.48 metri x 1.14 metri. Dawn ix-xogħlijiet jieħdu xahar biex jitwettqu.

9. Rat ix-xhieda tal-Perit Alan Saliba mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2017 fejn sarulu domandi in eskussjoni. (fol 66)

10. Rat illi fil-21 ta' Novembru 2017 ġew maħtura bħala Periti Perizzjuri il-Periti Godwin Abela, Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi.

11. Rat illi fil-25 ta' Ġunju 2019 ġie ippreżentat ir-rapport tal-Periti Perizjuri li ġie sussegwentement maħluf fil-21 ta' Ottubru 2019. (fol 89)

12. Rat illi dwar l-erbgħa konklużjonijiet milħuqa mill-Perit Tekniku, l-Periti Perizjuri kellhom dan xi jgħidu:

> 08 Għaldaqstant is-sottoffirmati Periti Addizzjonali jagħlqu din il-parti tar-relazzjoni tagħhom billi jikkonfermaw illi kif jgħid tajjeb l-ewwel Perit, ir-Rikorrenta qatt ma kellha bitħa fuq wara tal-fond tagħha pero kienet teżisti biss fetħa fis-saqaf tal-parti ta' wara ta' l-istess fond liema saqaf huwa l-art tax-xaft mal-fond ta' l-intimata.
>
> ....
>
> 12 In konklużjoni l-esponenti Periti Addizzjonali jikkonfermaw illi bit-tisqif in kwistjoni u ċioe meta sar is-saqaf illum l-art tal-kċina tar-rikorrenti, ġie mblukkat id-dawl li seta' jgħaddi mill-fetħa fis-saqaf tal-

fond ta' l-istess rikorrenti. L-istess saqaf naqqas ukoll b'mod drastiku l-arja li kienet tgħaddi mill-fetħa in kwistjoni.

….

16 Fiċ-ċirkostanzi s-sottoffirmati jidrilhom li fid-dawl ta' dak li jingħad fis-suespost u senjament fin-nuqqas tal-preżentata formali ta' dokument tant importanti li bbaża fuqu l-ewwel Perit, u liema dokument ma kienx jeżisti in atti qabel ġie redatt ir-rapport ta' l-ewwel Perit ikun opportun li jirrimarkaw illi l-konklużjoni 4.3 ta' l-ewwel Perit għandha bir-rispett tiġi skartata.

….

17 L-esponenti Periti Adizzjonali jaqblu ma' din il-konklużjoni ta' l-ewwel Perit, l-abbli kollega l-AIC Alan Saliba u jikkonfermaw illi fl-eventwalita' li l-Onorabbli Qorti jidrilha illi għandha tordna li x-xaft jinfetaħ, ikun hemm il-ħtieġa li jinqala' t-tamboċċ tal-kċina tal-intimata u l-art ta' l-istess. Il- qlugħ tal-art hekk kif ben deskritt mill-ewwel Perit jinvolvi t-tneħħija ta' saqaf tat-travetti u l-bricks għal kejl ta' ċirka 1.50m x 1.20m u l-aġġustamenti strutturali relattivi. Is-sottoffirmati jikkonfermaw li tali xogħol ma għandux jieħu aktar minn xahar żmien sabiex jiġi esegwit.

30. Jirriżulta, mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, illi r-rikorrenti Virginia Cini hija propretarja tal-fond 10, Triq Cornelju Dingli, l-Isla, liema fond hija kienet wirtet mingħand missierha Michael Agius, illi kien akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Mejju 1995, liema kuntratt ġie eżebit a fol 115 tal-proċess.

31. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata Antonia Kjurkchieva-Damstra kienet akkwistat il-fond biswit u sovrastanti għall-propjeta' tar-rikorrenti, ossija 8, Triq Cornelju Dingli, L-Isla flimkien mar-raġel tagħha Bertrand Emil Damstra, u dana fis- sena 2010, għalkemm kopja tal-kuntratt tal-akkwist qatt ma ġie eżebit.

32. Jirriżulta illi tali binjiet huma propjeta' mibnijin ħafna snin ilu, jekk mhux sekli ilu, illi jinstab fil-belt antika tal-Isla, u ritratt taż-żewġ propjetajiet jidher fir-rapport tal-Perit Alan Saliba, f'ritratt Nru 21 f'paġna 61 tal-proċess.

33. Jirriżulta illi r-rikorrenti, permezz tal-kawża odjerna, tikkontendi illi hija għandha bitħa fuq il-parti ta' wara tal-propjeta' tagħha illi ssaqqfet mill-intimati, u għalhekk kienet qed tiġi mċaħħda milli tgawdi il-pussess tal-istess bitħa mingħajr restrizzjonijiet.

34. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati jikkontendu li, filwaqt illi r-rikorrenti ma għandha ebda bitħa iżda għandha fetħa f'shaft propjeta' ta' l-intimati, saħqu illi humama għamlu ebda xogħolijiet strutturali illi setgħu b'xi mod alteraw l-użu ta' xi dritt illi r-rikorrenti seta' kellha.

Konstatazzjonijiet Tekniċi

35. Jirriżulta illi dina l-Qorti, diversament ippresjeduta, appuntat lill-Perit Alan Saliba sabiex jaċċedi fuq il-post u jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu.

36. Jirriżulta illi, fil-konklużjonijiet tiegħu, a fol 51 u 52 tal-proċess, aktar il-fuq ġia riprodotti f'paragrafu 8 tas-sentenza, huwa wasal għal konklużjoni illi ma kienx minnu li r-rikorrenti kellha bitħa fuq wara iżda kellha biss fetħa ġewwa shaft illi huwa propjeta' ta' l-intimata.

37. Jirriżulta wkoll illi huwa kkonkluda li filwaqt li x-shaft propjeta' ta' l-intimata ġie imsaqqaf, presumibbilment meta kienet saret estenzjoni tal-kċina fit-tieni sular tal- propjeta' ta' l-intimati, dana seta' wassal għal xi riduzzjoni fid-dawl u fiċ-ċirkolazzjoni tal-arja.

38. Jirriżulta illi, fuq talba tar-rikorrenti, tqabbdu il-Periti Godwin Abela, Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi, liema Periti, wara illi kkunsidraw id-dokumentazzjoni, ikkonkludew illi kien minnu li r-rikorrenti ma kellhiex bitħa iżda biss fetħa fix-shaft propjeta' ta' l-intimata w li t-tisqif tax-shaft seta' naqqas kemm id-dawl kif ukoll iċ- ċirkolazzjoni tal-arja.

39. Jirriżulta wkoll illi l-Periti Tekniċi ma setgħux jikkonstataw meta ssaqqaf ix-shaft, u għalhekk ma qablux mal-konklużjoni tal-Perit Saliba fejn stqarr illi dana issaqqaf hemm kif inbniet il-kċina.

Konstatazzjonijiet tal-Qorti

40. Jirriżulta illi, fost ix-xhieda prodotta mill-partijiet, ġew ppreżentati d-dokumentazzjoni kollha in konessjoni mal-Permess Nru 671/2017 magħmula mill-intimata biex tissana tibdiliet illi kienu saru, liema permess kien ġie appellat mir-rikorrenti, iżda mingħajr suċċess.

41. Jirriżulta illi fost id-dokumentazzjoni eżebita fil-faxxikolu tal-Awtorità tal-Ippjanar, hemm pjanta, indikata bħala 'Section A-A', a fol 213 tal-proċess, illi jagħti stampa ċara tal-propjeta' ta' l-intimata kif ukoll tal-propjeta' sottostanti illi għandha r-rikorrenti.

42. Jidher ċar, minn tali pjanta, illi dan li r-rikorrenti tindika bħala bitħa, attwalment ma huwa bitħa xejn, kif korrettement indikaw il-Periti tal-Qorti, iżda huwa 'shaft' li huwa imsaqqaf fil-livell ta' bejn il-propjeta' tar-rikorrenti u dak ta' l-intimata permezz ta' grada permanenti tal-ħadid, illi tidher illi ilha hemm installata għal ħafna u ħafna snin, u dina tidher fil-pjanta fuq imsemmija bħala Photo B kif ukoll fir-ritratti Nru 15, 16 u 17 tar-rapport Peritali a fol 60 tal-proċess.

43. Jidher illi tali grada, li fiha fuq l-art tax-shaft, hija attwalment livell mas-saqaf tal-fond tar-rikorrenti, filwaqt illi l-parti tax-shaft illi r-rikorrenti tilmenta li ġiet imsaqqfa mill- intimata tinstab madwar żewġ sulari aktar 'il fuq.

44. Jirriżulta, iżda, kif jidher fil-pjanta fol 213 tal-proċess, illi taħt il-parti msaqqfa tax- shaft, li dwaru qiegħda tilmenta r-rikorrenti, jidher illi hemm tieqa miftuħa, illi hija magħluqa unikament permezz ta' grada ta' l-istess materjal u l-istess natura tal-grada li qed issir referenza għaliha fiż-żewġ paragrafi preċedenti, liema grada jidher ċar illi hijaintiża sabiex tipprovdi kemm dawl kif ukoll arja lix-shaft, li fil-qiegħ tiegħu hemm il- grada li jagħti għall-propjeta' tar-rikorrenti.

45. Jirriżulta wkoll, kif jidher ukoll ċar fil-pjanta fuq imsemmija, illi ġewwa l-istess shaft, hemm twieqi illi mill-propjeta' ta' l-intimata fuq l-ewwel sular jagħtu għal ġewwa tali shaft.

46. Hawnhekk, il-Qorti tirrileva li jidher ċar illi tali żvilupp jidher illi sar ħafna u ħafna snin ilu, jekk mhux sekli ilu, fejn jidher illi bitħa kbira illi seta' kien hemm, u li fil-pjanta fuq indikata hija mniżżla bħala 'Yard', ġiet maqsuma fi tnejn, fejn f'parti minnha inżammet il-bitħa (li ma hijex il-bitħa li dwarha qed tikkontendi r-rikorrenti fil-kawża odjerna, peress illi dina hija propjeta' ta' l-intimata), u f'parti oħra inbena shaft, li ma jibqax tiela 'l fuq, iżda li jieqaf fit-tieni sular tal-propjeta' ta' l-intimata u li jingħata dawl u arja minn tieqaf miftuħa appożitament għal fuq il-bitħa ossija 'Yard' illi hemm biswit magħha.

47. Il-Qorti tasal għal tali konklużjoni anke in vista tal-fatt illi jidher ċar li ġewwa tali shaft, fuq l-ewwel sular, f'parti mix-shaft inbniet kamra tal-banju illi tinstab fil-propjeta' ta' l-intimata u hija aċċessibbli unikament mill-propjeta' ta' l-intimata.

48. Il-Qorti tosserva wkoll illi huwa fatt ben magħruf li, fi propjetajiet antiki, bħalma huma dawk tar-rikorrenti u tal-intimati, ta' spiss, fil-passat, kienu jsiru tibdiliet strutturali u qsim ta' propjeta' f'biċċiet iżgħar, bil-għan illi l-istess propjeta' tiġi imgawda minn aktar nies b'mod indipendenti – huwa ċar li, fil-każ odjern, il-binja kollha, li tikkomprendi ż-żewġ propjetajiet tal-partijiet, hija waħda minn tali istanzi.

49. Għalhekk, mill-pjanti u ritratti pprovduti, kif ukoll mill-konklużjonijiet Peritali, jidher ċar illi, a differenza ta' dak pretiż hu dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, hija ma għandhiex bitħa fuq il-parti ta' wara tal-propjeta' tagħha, iżda għandha fetħa orizzontali ġewwa shaft illi huwa propjeta' ta' l-intimata, liema fetħa jidher illi kienet intiża sabiex l-propjeta' tar-rikorrenti jkollha arja aċċessibbli, għal liema arja kien hemm ġia maħsub u mibnija tieqa li tagħti għal fuq is-shaft propjeta' ta' l-intimata.

50. Meqjusa l-fatti u konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, il-Qorti trid issa tgħaddi biex tqis it-talba tar-rikorrenti kif minnha redatta.

51. Jirriżulta li r-rikorrenti ibbażat l-azzjoni kollha tagħha fuq il-pretest illi hija għandha bitħa li l-intimata illegalment saqqfet.

52. Jirriżulta, iżda, li ġie ben stabbilit illi r-rikorrenti ma għandha ebda bitħa, u għalhekk l-intimata ma setgħet qatt tiġi kkundanata illi treġġa' lura

xogħolijiet struttrali ta' tisqif ta' bitħa, peress illi r-rikorrenti ma għandha ebda bitħa.

53. Jirriżulta wkoll illi, filwaqt li r-rikorrenti eżebiet il-kuntratt ta' akkwist tal-fond minn missierha fis-sena 1995, minn imkien ma hemm xi tip ta' deskrizzjoni li tindika illi l- fond in kwistjoni, illum 10 iżda preċendentement kellu n-numru 74, b'xi mod kien igawdi minn bitħa, kif tikkontendi r-rikorrenti.

54. Jirriżulta, għalhekk, illi ladarba l-bażi tal-azzjoni tar-rikorrenti hija ppernjata fuq bitħa illi hija tikkontendi illi għandha, u la darba ġie stabbilit għal darba darbtjen, illi r-rikorrenti ma għandhiex bitħa, dak ifisser illi t-talba tar-rikorrenti kif redatta ma tistax titqies favorevolment."

3. L-attriċi appellat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti.

4. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-attriċi tilmenta li:

(i) L-Ewwel Qorti qalet illi l-premessi fir-rikors ġuramentat kienu illi ssaqfet bitħa. Ġaladarba l-fetħa tar-rikorrenti mhijiex bitħa, il-kawża tagħha ma tistax tirnexxi.

(ii) L-ispazju miftuħ hu bitħa. Jekk wieħed ifittex fil-liġi. Issib tifsira għall-kelma 'bitħa', fil-Kodiċi tal-Pulizija, il-Kapitolu 10, fl-Artikolu 2, fejn jingħad illi "il-kelma 'bitħa' tinkludi kull bitħa, ġnien jew spazju ieħor mikxuf." Il-Leġislazzjoni Sussidjarja 552.22, li ssostitwiet il-Kodiċi tal-Pulizija f'ċerti aspetti, f'regolament 2 tiddefinixxi 'bitħa' bħala "spazju mingħajr saqaf b'bini eżistenti mibni sal-1967 u għandu jkun parti integrali mill-istess sit." Jiġifieri l-kelma 'bitħa' fil-liġi hija ferm u ferm aktar wiesa' minn xi klassifikazzjoni restritta ta'

‘bitħa’, għax tinkludi kull spazju ieħor mikxuf, kif wara kollox kellna f’dan il-każ. Jiġifieri kienet żbaljata l-Ewwel Qorti illi rrestrinġiet id-definizzjoni tal-kelma ‘bitħa’, għaliex il-liġi stess tiddeskrivi bħala ‘bitħa’ kwalunkwe spazju miftuħ.

(iii) Il-jeddijiet petitorji u possessorji tagħha ma jinbidlux skont il-klassifikazzjoni tat-tifsira tal-parti mill-proprjetà mertu tal-kawża. Kien forsi jkun mod ieħor kieku t-tifsira legali tal-kelma ‘bitħa’ tagħti xi drittijiet differenti skont jekk il-fetħa taqax taħt il-kelma ‘bitħa’. Iżda hawn mhuwiex il-każ, anke kieku l-fetħa in kwistjoni mhix bitħa, dan ma jagħmel l-ebda differenza.

5. Għal dan l-aggravju, l-appellata twieġeb li (i) l-Qorti kienet marbuta mal-kawżali li l-attriċi kellha “bitħa” u għalhekk ma setgħetx tmur lil hinn minnha. Sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li straħet fuq il-fehma tal-Periti tekniċi li l-fetħa mhix bitħa; (ii) ix-xaft kien sa minn dejjem magħluq mil-livell tat-tielet sular u għalhekk l-ebda xogħol ta’ tisqif tiegħu ma qatt sar mill-konvenuta. Ix-xaft in kwistjoni huwa spazju msaqqaf, u mhux mikxuf.

6. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellanti tilmenta li (i) fis-sentenza mkien ma hemm kunsiderazzjoni jew tismija ta’ dak li jgħid l-Art. 323 tal-Kodiċi Ċivili u kif il-kostruzzjoni tal-intimata taffettwa l-jeddijiet tal-esponenti fid-dawl ta’ din il-presunzjoni maħluqa mil-liġi favuriha. Ġie

pruvat illi l-art tal-fetħa hija parti u bi tkomplija tal-proprjetà tagħha, u li t-tisqif sar fuq l-arja sovrastanti ta' din l-art. Ġie ppreżentat il-kuntratt tal-akkwist tal-appellanti u ħadd mill-partijiet ma kkontesta serjament li l-art ta' din il-bitħa hija tal-appellanti. Għalkemm il-kuntratt tal-1995 sfortunatament ma kienx munit bi pjanta b'indikazzjoni ċara li dak li kien qiegħed jiġi akkwistat, il-pożizzjoni fiżika tal-proprjetajiet tindika biċ-ċar illi l-bitħa nterna tifforma parti mill-fond terran tagħha, u fil-fatt hija aċċessibbli minn bieb li jinstab fuq in-naħa ta' wara tal-istess terran. Il-konvenuta lanqas biss ippreżentat il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' tagħha. Kellha mill-ewwel tiskatta analiżi tal-preżunzjoni mogħtija favur l-attriċi u kif din toqgħod fil-fatti u fil-kunsiderazzjonijiet ta' dritt f'dan il-każ. Il-preżenza tal-grada tal-ħadid jew biċċa *sheet* tal-plastik bl-ebda mod ma għandha tfixkel il-preżunzjoni taħt l-Art. 323, imħaddma favur l-attriċi.

7. Għal dan l-aggravju, l-appellata twieġeb li l-Art. 323 ma japplikax għal spazju msaqqaf. Il-konvenuta ma kellhiex għalfejn iġġib prova tat-titlu tagħha billi din mhix azzjoni rivendikatorja.

8. Permezz tat-**tielet aggravju** l-appellanti tilmenta li fi kwalunkwe każ ma taqbilx illi t-talbiet kellhom jiġu miċħuda, għax jirriżulta bħala fatt illi bitħa jew xaft, sid jew le, hija sfat ippreġudikata mill-kostruzzjoni magħmula mill-konvenuta. L-Ewwel Qorti bbażat il-kawża interament fuq il-fatt illi l-attriċi qalet li għandha bitħa u bl-ebda mod ma kkunsidrat kif it-

tisqif se jaffettwa lil-attriċi, wara kollox anke kif issuġġerew u kkonfermaw il-Periti tekniċi kollha kemm huma. Huwa stat ta' fatt illi l-attriċi kienet tgawdi minn arja u dawl li mix-xogħol magħmul mill-intimata, spiċċa. Din lanqas hija sempliċiment kwistjoni ta' konvenjenza, hija wkoll kwistjoni ta' bżonn legali – l-Art. 97(1)(e) tal-Kapitlu 10 li jgħid illi: "il-parti tad-dar għandha tkun mibnija b'mod li, fil-fehma tal-awtorità sanitarja, ikun hemm dawl biżżejjed u ċirkolazzjoni ta' arja libera; u f'kull kamra u fil-post tal-loki għandu jkun hemm dawk il-ventilaturi illi l-awtorità sanitarja jidhrilha meħtieġa għat-tibdil tal-arja, ukoll meta l-bibien u t-twieqi ikunu magħluqa." Lil hinn mill-fatt illi l-għeluq ta' dan ix-xaft, sejjaħlu li trid, jista' jpoġġi lill-esponenti f'sitwazzjoni ta' illegalita`, il-punt l-aktar importanti huwa li l-preżenza ta' dawl u ċirkolazzjoni tal-arja għandha funzjoni tant importanti illi hija wkoll rikonoxxuta mil-liġi bħala element imħares mir-regolamenti sanitarji. Jiġifieri l-preġudizzju maħluq apparti illi għandu funzjoni ta' natura petitorja u possessorja għandu rikonoxximent usa' minn hekk. Naturalment, wieħed jista' jargumenta l-applikabilita' *o meno* ta' dawn id-dispożizzjonijiet u tal-pożizzjoni legali tal-jedd ta' arja u dawl fil-liġi, iżda li ċertament huwa l-każ illi l-Ewwel Qorti dawn il-punti kellha tikkunsidrahom u mhux tiċħad it-talbiet għaliex sempliċiment qieset illi dik il-fetħa mhijiex bitħa.

9. Għal dan l-aggravju, l-appellata għal darb'oħra tenniet li l-arja kienet minn dejjem magħluqa u li l-ventilazzjoni tal-fond tal-attriċi ma ġiet qatt effettwata.

10. Din il-Qorti sejra tikkunsidra d-doljanzi li jinstabu fl-aggravji u r-risposti għalihom flimkien għaliex jikkonċidu parzjalment u għalhekk jinstabu mrikkbin fuq xulxin.

11. Qabel xejn, iridu jiġu stabbiliti l-fatti.

12. Fl-ewwel lok, jirriżulta li:

(i) Fil-pjanta ppreżentata għall-fini ta' permess tal-bini mill-konvenuta (Dok MD8 a fol 213), l-ispazju huwa ndikat bħala wieħed mikxuf.

(ii) Hekk ikkonstata fir-rapport tiegħu l-Perit tekniku Alan Saliba maħtur mill-Qorti:

> "3.3 Jirriżulta li dan l-ispazju kien f'xi żmien xaft mikxuf (mingħajr saqaf) billi:
>
> 1. Il-fond tal-intimata jinkludi żewġt twieqi (waħda fil-kuridur u l-oħra fil-kamra tal-banju – Dok Asr ritratt 07) li jħarsu għal fuq dan l-istess xaft.
>
> 2. Fil-fond tar-rikorrenta hemm qafas imżerżaq tal-injam u 'gutter' li jidhru li kienu jservu sabiex fuqhom jinġabar l-ilma tax-xita li jaqa' mill-istess xaft fil-kwistjoni għal ġol-fond tar-rikorrenta (Dok.ASR ritratti 18/19)."

(iii) L-attriċi xehdet li hija wirtet il-fond 10, Triq Cornelio Dingli, l-Isla mingħand ħuha Michael Agius, li ġie nieqes fl-2006. Ir-rikorrenti spjegat li għall-ħabta ta' Awwissu 2016, hija kienet daħlet fil-fond tagħha u kienet

mill-ewwel innutat li, għall-kuntrarju tas-soltu, kien hemm dlam ċappa hekk kif tidħol fil-post. Kien hawnhekk illi skopriet illi l-bitħa ta' wara tal-fond kienet ġiet imsaqqfa, bil-konsegwenza li spiċċat imċaħħda mid-dawl u l-ventilazzjoni li sa dak il-punt kienet tgawdi fit-terran tagħha. L-attriċi spjegat illi hija kienet familjari mal-post anki qabel saret is-sid, u dan peress li hija żaret il-fond f'diversi okkażjonijiet meta kien għadu ħaj ħuha. Għalhekk l-attriċi tiddikjara b'ċertezza illi "qatt ma kien hemm l-ebda saqaf jew xi strutturi oħra fejn illum hemm dan is-saqaf – minn dejjem kien hemm fetħa. Tant hu hekk, li ħija Michael Agius kien għamel xi xogħlijiet u għadda xi katusi sabiex l-ilma tax-xita ma jinġemax fil-bitħa.

13. Dan iġib fix-xejn l-asserzjoni tal-konvenuta li l-ispazju kien imsaqqaf minn dejjem.

14. Fit-tieni lok, jirriżulta li l-ispazju ssaqqaf mill-konvenuta meta kabbret il-kċina billi:

(i) Hekk jirrelata l-istess Perit tekniku: "Għalhekk, jirriżulta li t-tisfiq tax-xaft fil-kwistjoni kien oriġinarjament sar meta nħoloq l-imsemmi terrazzin fejn illum hemm il-kċina tal-intimata." It-tisqifa saret bit-travetti u brikks u għalhekk żgur ma tifformax parti mill-bini oriġinali, li huwa wieħed antik 'il fuq minn mitejn sena.

(ii) Il-konvenuta pproduċiet ukoll lil ċertu Manuel Debattista, li spjega illi hu beda jieħu ħsieb il-fond tal-intimata meta din ma tkunx Malta, u dan sa minn meta l-intimata akkwistatu fl-2011. Debattista xehed illi hu kien isaqqi l-pjanti murija fir-ritratt a fol 253. Mistoqsi in kontroeżami fis-seduta

tad-9 ta' Marzu 2023, Debattista jistqarr illi wara l-ħajt qsajjar li jidher fir-ritratt (riferut bħala parapet wall), kien hemm qisu xkaffa fejn kien hemm diversi pjanti, iżda ma setax jgħid ta' liema materjal kienet din l-ixkaffa, *ossia* jekk hux xi struttura temporanja jew inkella tkomplija tal-art. Madankollu x-xhud ikkonferma li l-pjanti li kien hemm fuq tali 'struttura' kienu kollha f'*pots* u mhux f'ħawtijiet, li naturalment ikunu ta' piż ferm ikbar.

(iii) Mistoqsija in kontroeżami fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2022, l-konvenuta tispjega:

Dr Ruth Ellul: *Do you confirm that before you did this, there wasn't a concrete floor?*

The Witness: *<u>There was not a concrete floor.</u> No, it was when it was broken out. The....there was a kind of a .... higher emm...how...how to explain. You can see better on the photo, which is photo number one, yes. This structure what you see there, it was...we didn't know what it is. So it was all covered with stones. And this is the small patio which I broke out..the wall. You..you can see there...the window and that was before a window of the kitchen. Yes. And I took the whole wall there out and bring it and cover the whole structure with the glass. Glass roof. And when we will when the this kind of emm..this kind of structure, which was covered with stones...then it....it was,* ***there was a hole inside and it has to be covered****,[1] yes, because otherwise you cannot work there. And this is what you see underneath that is by the by Mrs Cini's emm..the storage room there because this was all covered and it was all looking like that and it was covered from inside, from their space.*

[1] L-enfasi hija ta' din il-Qorti.

(iv) Fir-rapport tas-7 ta' Novembru 2017,[2] il-Perit Soler jitlob lill-Awtorità tal-Ippjanar, fil-kuntest tal-applikazzjoni P/A00671/17: "*We would also like to point out a drafting error in DNO 0070/16 wherein the shaft at second floor level was shown as open. Our client declares that the shaft was closed off at second floor as shown in photo 1*." Mistoqsi in kontro-eżami fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2023, il-Perit jikkonferma li l-involviment tiegħu bħala Perit tal-konvenuta beda wara li kienet diġà lestiet ix-xogħlijiet fil-fond tagħha. Il-Perit ikkonferma wkoll illi huwa m'aċċediex fuq il-fond qabel ma saru x-xogħlijiet, u għaldaqstant straħ unikament fuq dak li qaltlu u wrietu l-konvenuta sabiex issottometta r-rapport tiegħu tas-7 ta' Novembru 2017, fejn iddikjara li x-xaft kien diġà msaqqaf fil-livell tat-tieni sular (għall-kuntrarju ta' dak li kien ġie indikat qabel f'DNO/0070/16).

(v) Ma jirriżultax mir-ritratt fejn jidher ħajt qsajjar bil-pjanti fuqu,[3] li l-arja li tinsab wara l-istess ħajt kienet imsaqqfa. Dan lanqas ma jirriżulta mix-xhieda ta' Manuel Debattista, li xehed li wara dak il-ħajt kien hemm qisu xkaffa b'numru ta' pjanti mpoġġija fil-*pots* tagħhom. Filwaqt li huwa possibbli li tpoġġiet xi struttura temporanja fuq il-bokka tax-xaft inkwistjoni fil-livell tat-tieni sular, u li serviet bħala xkaffa għall-pjanti, ċertament li ma kienx hemm tkomplija tal-art b'tali mod lix-xaft kien imsaqqaf fil-livell tat-tieni sular. Tali tisqif sar meta l-intimata ddeċidiet li testendi l-kċina tagħha b'tali mod li baqgħet għaddejja minn fuq il-bokka tax-xaft, u kompletament imblukkat id-dawl kollu li kien jgħaddi għall-fond tal-attriċi.

---

[2] Fol 266.

[3] Fol. 253.

15. Fit-tielet lok, jirriżulta li l-*corrugated plastic sheet* impoġġija fuq gradilja bejn il-livell terran u l-ewwel sular saret sabiex ma tkomplix issir ħsara li kienet qed issir b'perkolazzjoni ta' ilma mill-imsemmi xaft, li min-natura tagħha stess tindika illi x-xaft kien miftuħ.

16. Skont l-Art. 323 tal-Kodiċi Ċivili, kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-*area* ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art.

17. Din id-dispożizzjoni tal-liġi la ssemmi btieħi u lanqas xaftijiet. Tistabbilixxi biss il-prinċipju tal-proprjetà vertikali, li japplika għal kull min hu sid l-art; tkun xi tkun; irrispettivament mill-użu tagħha; sew jekk hi bitħa, xaft, raba' jew kwalunkwe ħaġa oħra.

18. Il-fatt li fir-rikors promotur tintuża' l-kelma "bitħa" ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-premessi u tat-talbiet għaliex dawn huma bbażati fuq il-preżunzjoni li min għandu l-art, għandu l-arja. Id-deskrizzjoni tal-ispazju bħala bitħa hija ġuridikament irrilevanti.

19. Dawn il-Qrati kellhom diversi okkażjonijiet fejn applikaw il-preżunzjoni stabbilita mill-Art. 323 għal xaftijiet.

20. Applikata din in-norma għall-fattispeċje ta' dan il-każ, m'hemmx dubju li l-attriċi hija sid tal-art ta' taħt il-fetħa in kwistjoni. Li jfisser hemm preżunzjoni li hija sid tal-arja tal-fetħa. Il-konvenuta ma ġabet l-ebda prova biex twaqqa' din il-preżunzjoni. Lanqas biss esibiet il-kuntratt tal-akkwist tagħha, li forsi kien jipprova li hija sid l-arja fil-livell tal-proprjetà` tagħha.

Decide

21. Meqjusa l-imsemmija aggravji tal-appellanti, l-Qorti qiegħda tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u minflok:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-aġir tal-konvenuta kien wieħed illegali u jilledi d-drittijiet patrimonjali u possessorji tar-rikorrenti.

2. Tilqa' t-tieni talba billi tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza tneħħi a spejjeż tagħha x-xogħol kollu minnha magħmul u li tirripristina l-bitħa tar-rikorrenti għal dak li kienet qabel wettqet l-imsemmija xogħlijiet billi tiftaħ mill-ġdid ix-xaft bil-mod kif suġġerit f'para 4.4 tar-rapport tal-Perit

tekniku[4] u f'para 17 tar-rapport tal-Periti perizjuri[5] taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar.

3. Tilqa' t-tielet talba billi tawtorizza lill-attriċi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuta hija tagħmel l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuta taħt id-direzzjoni tal-istess Perit.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 3017/2016 a karigu tal-konvenuta.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb

[4] Fol. 52 tal-proċess tal-Ewwel Qorti.

[5] Fol. 93 tal-istess proċess.