QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar It-Tlieta, 8 ta' April, 2025.

Numru 3

Rikors numru 693/2016/1 RGM

AIC Anton Zammit u martu Rose Zammit

v.

Richard Bilocca u martu Marianna Bilocca

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-atturi, il-Perit Anton Zammit u martu Rose Zammit, minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Ġunju, 2023, li biha laqgħet it-talbiet tal-atturi f'parti minnhom u dan biss sa fejn: (i) ilmentaw minn dħul tal-ilma għal ġewwa l-proprjetà tagħhom minn fuq it-terazzin tal-konvenuti; (ii) kif ukoll mit-

tqegħid ta' parakkwa ma' tamboċċ fuq wieħed mill-ħitan diviżorji, b'dana illi tali parakkwa għandha titneħħa biss f'każ li l-atturi jiġu biex jestendu l-ħajt diviżorju. Mill-bqija l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi Zammit li fihom ilmentaw: (i) minn xkiel fil-pussess fuq parti mill-faċċata li qegħdin jgħidu li jżommu bħala parti mid-dar residenzjali tagħhom; (ii) mit-tqegħid ta' pjanti fuq wieħed mill-ħitan diviżorji; (iii) mill-estensjoni ta' wieħed mill-ħitan diviżorji b'ġebel tal-franka li qegħdin jgħidu li huwa ta' kwalità ħażina u li mhuwiex tal-istess ħxuna tal-bqija tal-ħajt diviżorju; u (iv) mit-tiġrib tad-danni minħabba d-dħul tal-ilma minn fuq it-terazzin tal-konvenuti.

2. Bl-istess sentenza, l-Ewwel Qorti ċaħdet ukoll il-kontrotalba tal-konvenuti Bilocca li fiha ilmentaw li l-atturi daħlulhom, mingħajr l-ebda jedd fil-liġi, ġewwa kantina li tinsab taħt id-dar tagħhom, u fl-aħħar nett ordnat li l-ispejjeż b'rabta mal-azzjoni prinċipali tal-atturi Zammit għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li l-ispejjeż b'rabta mal-kontrotalba tal-konvenuti Bilocca għandhom jitħallsu kollha mill-istess konvenuti.

Daħla

3. B'rikors maħluf imressaq fit-12 ta' Awwissu, 2016, il-Perit Anton Zammit u martu Rose Zammit fissru li huma s-sidien ta' dar residenzjali fiż-Żejtun filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji ta' dar li tinsab biswit dik

tagħhom. Oriġinarjament, dawn id-djar kienu jiffurmaw dar waħda, però mal-mixja taż-żminijiet dawn inqasmu, u eventwalment spiċċaw f'idejn il-partijiet.

4. L-atturi qalu li meta ġiet biex issir il-qasma, il-faċċata ta' dawn il-proprjetajiet inqasmet *«b'mod simettriku għall-faċċata intiera, anke jekk tali faċċati ta' kull fond ma jirriflettux id-delineazzjoni tal-fondi rispettivi minn ġewwa.»* Ifissru li wara din il-qasma, il-faċċata ta' kull dar inżebgħet b'lewn differenti, u l-faċċati ilhom jidhru hekk għal madwar ħamsa u erbgħin sena.

5. Ilmentaw li darba fost l-oħrajn, il-konvenuti nifdu toqba sabiex jgħaddu pajp u jwaħħlu kamera tas-sigurtà, kif ukoll niżżlu lenza mal-faċċata, li jgħidu li hija miżmuma minnhom. Jirraġunaw li b'dawn l-għemejjel, il-konvenuti tawhom x'jifhmu li jridu jbiddlu d-delineazzjoni tal-faċċata li mhuwiex aċċettabbli għalihom.

6. Żiedu li fix-xhur ta' qabel, il-konvenuti Bilocca għollew ukoll ħajt komuni b'ġebel li huwa ta' kwalità ħażina u irqaq mill-ħajt diviżorju ta' taħtu, bil-konsegwenza li fuq in-naħa tagħhom tħalliet *«xoffa»* li mhijiex skont is-sengħa u l-arti, u l-ħajt huwa *«ikrah, ħażin u mkisser.»*

7. Ilmentaw ukoll li l-konvenuti serrħu tamboċċ (*skylight*) ma' wieħed mill-ħitan komuni li jifred id-dar tagħhom minn dik tal-konvenuti, u filwaqt li qalu li dan kollu sar mingħajr il-kunsens tagħhom, ilmentaw li dak it-tamboċċ qiegħed ifixkilhom milli jużaw jew inkella jgħollu l-ħajt komuni.

8. B'żieda ma' dan, qalu li l-konvenuti poġġew għadd ta' pjanti fuq wieħed mill-ħitan diviżorji li jżommu flimkien magħhom, u dan ukoll mingħajr il-permess tagħhom. Ilmentaw li dan qiegħed iwassal biex ifixkilhom milli jużaw il-ħajt komuni kif inhu bi dritt tagħhom, kif ukoll qiegħed joħolqilhom inkonvenjent minħabba l-ilma li jċarċar mill-pjanti għal ġewwa ħwejjiġhom.

9. Fl-aħħar nett, l-atturi ilmentaw minn dħul ta' ilma minn terazzin tal-konvenuti għal ġewwa l-proprjetà tagħhom, u stqarrew li dan għamlilhom il-ħsarat ġewwa ħwejjiġhom.

10. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Perit Anton Zammit u martu Rose Zammit ressqu din il-kawża li biha talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi l-atturi jinsabu fil-pussess tal-faċċata tal-fond tagħhom kif dejjem kienet delineata u dekorata u li għandhom jinżammu f'tali pussess a tenur tal-**Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.*
>
> *2. Tiddikjara konsegwentement illi r-rikorrenti sofrew molestja fil-pussess tal-faċċata tagħhom kif hawn fuq deskritt, u li għal tali molestja, l-intimati huma esklussivament responsabbli.*
>
> *3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw il-faċċata tar-rikorrenti billi jneħħu kull xogħol li sar fuq l-istess faċċata kif*

delineata u dekorata mir-rikorrenti.

4. Tiddikjara illi l-intimati wettqu xogħlijiet fuq ħitan komuni diviżorji mal-fond tar-rikorrenti mingħajr permess u/jew awtorizzazzjoni tal-istess rikorrenti, fosthom l-iskylight (premessa 10) u l-pjanti (premessa 11).

5. Tikkundanna konsegwentement lill-intimati sabiex ineħħu tali skylight u pjanti minn fuq il-ħajt diviżorju/komuni rispettiv tal-kontendenti.

6. Tiddikjara illi l-intimati għollew ħajt komuni (premessa 9) b'ġebel ta' ħxuna inqas minn dak eżistenti, oltre milli ntuża ġebel ħażin u mhux adegwat.
7. Tikkundanna konsegwentement lill-intimati sabiex ineħħu tali ġebel minn fuq il-ħajt komuni msemmi.

8. Tiddikjara illi minn terrazzin proprjetà tal-intimati qed jipperkola ilma għal ġewwa l-fond tar-rikorrenti.

9. Tordna konsegwentement illi jsiru x-xogħlijiet rimedjali fl-istess terrazzini tal-intimati sabiex tali perkolazzjoni ta' ilma tieqaf.

10. Tiddikjara lill-mittenti responsabbli għall-ħsara sofferta mir-rikorrenti fil-fond tagħhom riżultat ta' tali perkolazzjoni ta' ilma.

11. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, riżultat ta' tali perkolazzjoni ta' ilma.

12. Tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati.

13. Tqabbad perit sabiex jissorvelja l-eventwali xogħlijiet li talvolta din l-Onorabbli Qorti tista' tordna, a spejjeż tal-intimati u takkorda żmien għal tali xogħlijiet.

14. Tawtorizza minn issa sabiex, fil-każ u fl-eventwalità illi l-intimati ma jaderixxux mal-ordnijiet ta' din l-Onorabbli Qorti, allura r-rikorrenti jkunu huma awtorizzati jeżegwixxu x-xogħlijiet taħt is-superviżjoni tal-Perit nominat u a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, inkluż tal-ittra uffiċjali 1166/16 kontra l-intimati u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-mittenti.»

11. Bi tweġiba maħlufa tas-16 ta' Settembru, 2016, il-konvenuti Richard Bilocca u martu Marianna Bilocca laqgħu għall-kawża billi qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Preliminarjament, l-improponibbiltà tal-azzjoni attriċi kif tentata billi tikkontjeni talbiet ibbażati fuq fondamenti ġuridikament distinti u separati, possessorji u petitorji.

2. Mingħajr preġudizzju u fil-mertu, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

3. Kwantu bl-ewwel tliet talbiet l-atturi qed jeżerċitaw l-actio manutentionis, l-istess talbiet huma legalment insostenibbli billi ma jirrikorrux l-elementi meħtieġa skont il-liġi sabiex tirnexxi din l-azzjoni. Il-ħajt ta' barra (jew tal-faċċata) huwa aċċessorju għall-ambjent retroppost, intiż biex jifred ambjenti privati mit-triq pubblika, u għalhekk ma jistax ikollu eżistenza, u wisq inqas ikun soġġett għall-pussess, ta' terzi, separatament mill-ambjent prinċipali retropost.
4. Konsegwentement, l-atturi la għandhom pussess leġittimu u lanqas jeddijiet oħra fuq il-faċċata tad-dar tal-eċċepjenti.

5. Kwantu għar-raba' talba, mhux minnu li l-eċċepjenti wettqu xi xogħlijiet fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens meħtieġ tal-atturi ġirien.

6. Mhux minnu li bix-xogħlijiet li għamlu fl-iskylight, u bil-kxif tal-ħwat eżistenti fejn hemm il-pjanti, l-eċċepjenti kisru xi jeddijiet legali tal-atturi u għalhekk ir-raba' u l-ħames talbiet huma wkoll bla fondament.

7. Kwantu għas-sitt talba, mhux minnu li l-eċċepjenti għollew xi ħajt diviżorju komuni mal-atturi, u wisq inqas li użaw xi ġebel ħażin jew mhux adegwat għal dak l-iskop. L-atturi huma midħla sew tal-fond tal-proprjetà tal-eċċepjenti, u jafu tajjeb li l-ħajt li qed jirriferu għalih ilu fl-istat u l-kundizzjoni li jinsab fih fil-preżent għal diversi snin, minn qabel ma akkwistaw il-fond tagħhom eċċepjenti, mingħajr ma l-atturi qatt ilmentaw dwaru. Anke l-proprjetà tal-atturi fiha ħitan mibnija bl-istess mod, u b'ġebel tal-istess kwalità.

8. Konsegwentement, is-sitt u s-seba' talbiet attriċi huma wkoll infondati fil-fatt u fil-liġi.

9. Kwantu għat-tmien talba, inkwantu diretta kontra l-eċċepjenti, l-istess talba hija infondata fil-fatt u fil-liġi billi l-eċċepjenti ma jaħtu xejn għal dak allegat mill-atturi. Din hija l-ewwel darba fl-aħħar snin li l-atturi qed jallegaw perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tagħhom minn terazzin tal-eċċepjenti. L-eċċepjenti iżommu dan it-terazzin fi stat tajjeb ħafna ta' manutenzjoni u riparazzjoni, u għalhekk f'kull każ, ma għandhom ebda responsabbiltà fir-rigward.

10. Għalhekk, it-tmien, disa', għaxar u ħdax u tnax-il talba attriċi huma wkoll legalment infondati u vessatorji.

11. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-eċċepjenti ma għandhom ebda responsabbiltà għal kwalsiasi danni minn dawk allegati mill-atturi, u għalhekk ma għandhom iħallsu xejn.

12. Għalhekk ukoll, anke l-erbatax-il talba hija żejda u bla fondament legali.»

12. Il-konvenuti Bilocca nqdew bit-tweġiba maħlufa tagħhom, biex ressqu wkoll kontrotalba. Hemmhekk huma qalu li fiż-żminijiet riċenti ntebħu li l-Perit Anton Zammit u martu daħlulhom bil-moħbi f'kantina li tinsab taħt id-dar tagħhom, u baqgħu jokkupawha mingħajr titlu siewi fil-liġi. Fuq l-istqarrija li kien kollu għalxejn li talbuhom sabiex jerħu minn idejhom dik il-kantina, il-konvenuti Richard Bilocca u martu Marianna Bilocca talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-sottoswol, u l-ambjenti kollha taħt is-superfiċji tal-fond uffiċjalment markat bin-numri 28 u 30, fi Triq San Bartilmew, Żurrieq, huma proprjetà tal-esponenti.

2. Konsegwentement, tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jivvakaw mill-imsemmija sottoswol u ambjenti, u jirrilaxxjawhom battala favur l-esponenti.

3. Konsegwentement ukoll, tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jagħmlu bi spejjeż tagħhom ix-xogħlijiet kollha meħtieġa fil-fond tagħhom sabiex jagħlqu b'mod permanenti kull aċċess li jista' għadhom mill-istess fond għall-imsemmija sottoswol u ambjenti.

4. Tinnomina, bi spejjeż tal-atturi rikonvenzjonati, perit arkitett sabiex jidderiġi u jissorvelja l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet kollha hekk ordnati, u tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti l-oħra li jidhrulha meħtieġa fir-rigward;

5. Tawtorizza lill-esponenti sabiex, fin-nuqqas, jeżegwixxu huma l-istess xogħlijiet taħt id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat, bi spejjeż tal-atturi rikonvenzjonati.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi rikonvenzjonati, li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni.»

13. Bi tweġiba maħlufa tas-6 ta' Ottubru, 2016, Il-Perit Anton Zammit u martu Rose Zammit laqgħu għall-kontrotalba tal-konvenuti Bilocca,

b'dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi l-kantina mertu tal-kontrotalba mressqa mill-intimati rikonvenzjonanti mhijiex proprjetà tagħhom kif qegħdin isostnu fl-istess kontrotalba, u dan stante illi l-istess kantina tikkostitwixxi parti mill-proprjetà adjaċenti illi tappartjeni lill-esponenti rikonvenzjonati u ċjoè l-fond bin-numru 24-26, li jinsab fi Triq San Bartilmew, Żurrieq, tant illi l-uniku punt ta' aċċess għall-imsemmija kantina jinsab sitwat fil-proprjetà tal-imsemmija esponenti rikonvenzjonati.*
>
> *2. Illi mingħajr preġudizzju l-esponenti rikonvenzjonati huma proprjetarji tal-kantina mertu tal-kawża tramite l-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**.*
>
> *3. Illi fl-aħħar lok u wkoll mingħajr preġudizzju l-esponenti rikonvenzjonati huma proprjetarji tal-kantina mertu tal-kawża tramite l-preskrizzjoni triġenarja ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**.*

14. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Ġunju, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi:

(i) ċaħdet l-ewwel tliet talbiet ta' Zammit sa fejn ilmentaw minn xkiel fil-pussess tal-faċċata tad-dar tagħhom;

(ii) ċaħdet ir-raba' talba tal-atturi Zammit sa fejn għandha x'taqsam dwar it-tqegħid ta' pjanti fuq wieħed mill-ħitan diviżorji;

(iii) laqgħet f'parti minnhom, ir-raba' u l-ħames talbiet tal-atturi Zammit, billi sabet li l-konvenuti Bilocca waħħlu parakkwa ma' tamboċċ fuq il-wiċċ ta' wieħed mill-ħitan komuni mingħajr ma kisbu l-permess ta' Zammit, u konsegwentement ikkundannat lill-konvenuti Bilocca sabiex ineħħu dik il-parakkwa, bi spejjeż

tagħhom, hekk kif Zammit juruhom ix-xewqa li jgħollu l-ħajt diviżorju;

(iv) ċaħdet is-sitt u s-seba' talbiet ta' Zammit dwar it-tneħħija tal-ġebel li ntuża minn Bilocca sabiex għollew wieħed mill-ħitan diviżorji;

(v) laqgħet it-tmien, id-disa', it-tlettax, u l-erbatax-il talba tal-atturi Zammit, billi sabet li mit-terazzin tal-konvenuti Bilocca qiegħed inixxi l-ilma għal ġewwa l-proprjetà tal-atturi Zammit, u fid-dawl ta' dan, ordnat lill-konvenuti Bilocca sabiex fi żmien ta' mhux iktar minn tliet xhur, iwettqu dawk ix-xogħlijiet kif suġġeriti mill-Perit Tekniku Godwin Abela, u dan taħt l-indukrar tal-istess Perit. Il-Qorti wkoll awtorizzat lill-atturi Zammit bil-quddiem, sabiex f'każ li l-konvenuti Bilocca jonqsu milli jwettqu dawk ix-xogħlijiet, huma jkunu jistgħu jwettqu l-istess xogħlijiet, bi spejjeż tal-konvenuti;

(vi) ċaħdet l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il-talba tal-atturi Zammit, għar-raġuni li ma rnexxilhomx juru li ġarrbu d-danni, kif ukoll;

(vii) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi Zammit għall-kontrotalba tal-konvenuti Bilocca, u b'hekk għaddiet biex ċaħdet it-talbiet

kollha tal-kontrotalba; u

(viii) fl-aħħar nett iddeċidiet li l-ispejjeż b'rabta mal-azzjoni prinċipali tal-atturi Zammit għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, filwaqt li l-ispejjeż b'rabta mal-kontrotalba ta' Bilocca, għandhom jitħallsu kollha minn Bilocca;

15. L-Ewwel Qorti wasslet għal uħud minn dawn il-konklużjonijiet fuq is-saħħa tal-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

*«**Il-faċċata***

*41. L-ewwel pretensjoni tal-atturi tikkonċerna faċċata tal-proprjetà liema fond kien oriġinarjament konġunt ma' żewġ proprjetajiet li llum huma tal-partijiet u li fiż-żmien kienu jifformaw fond wieħed. Mill-atti jirriżulta li meta l-proprjetà nqasmet fi tlieta, il-faċċati kienu nksew b'tali mod illi l-kisi ġie jirkeb fuq il-linja diviżorja interna bejn il-proprjetà tal-attur u dik tal-konvenut sabiex wasal f'sitwazzjoni fejn il-linja diviżorja interna bejn il-proprjetajiet de quo ma taqbilx mal-linja stabbilita fil-faċċata. L-atturi jinsistu li huma jgawdu mill-pussess tal-faċċata de quo ai termini tal-**Artikolu 534** b'dan illi x-xogħlijiet li saru mal-faċċata u ċjoè twaħħil ta' kamera ta' sigurtà u tqegħid ta' lenza jikkostitwixxu molestja.*

*42. L-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili** jaqra hekk:*

> *«Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju.»*

*43. Il-konvenuti sostnew illi l-elementi meħtieġa bil-liġi biex tirnexxi l-actio manutentionis huma neqsin. L-elementi meħtieġa sabiex tirnexxi din l-azzjoni jirriżultaw kemm mill-provvediment tal-liġi stess u ċjoè l-**Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili** kif ukoll mill-ġurisprudenza nostrana, fejn ġie kkonfermat illi f'tali azzjoni għand[hom] jiġ[u] ppruvat[i] erba' elementi:*

a) Il-pussess ta' ħaġa immobbli;

b) L-att li jikkostitwixxi l-molestja għal dan il-pussess;
c) Il-proponiment tal-azzjoni fi żmien sena mill-molestja;
d) Pussess m'għandux jittieħed bi vjolenza jew bil-moħbi jew ma jkunx kiseb il-pussess b'titolu prekarju.

44. Jekk xi element jirriżulta karenti, allura l-ewwel tliet talbiet atturi jkollhom jiġu miċħuda.

[omissis]

47. Għalkemm fil-każ odjern il-pretensjoni tal-atturi hija waħda ferm partikolari, il-prinċipji suriferiti ma jinbidlux u jibqgħu applikabbli. B'applikazzjoni tal-ġurisprudenza suċitata l-atturi jeħtiġilhom juru illi għandhom il-pussess ta' parti mill-faċċata tad-dar tal-konvenuti u li qed iżommu tali pussess daqslikieku dik il-parti tal-faċċata hi tagħhom.

48. Meta l-atturi kisbu l-proprjetà tagħhom, mal-kuntratt ta' akkwist ma kellhom ebda pjanta annessa mal-istess. Il-pjanti kienu saru l-ewwel darba fis-sena 1997 mill-attur stess għall-finijiet ta' applikazzjoni mal-awtorità tal-ippjanar, dak iż-żmien il-MEPA. Dak iż-żmien il-Perit ma kienx inkluda dik il-parti mill-faċċata li llum qiegħed jippretendi li huwa għandu pussess fuqha. L-ewwel darba li fid-dokumentazzjoni ġiet fid-dehera l-intenzjoni tal-atturi kienet meta fil-pjanta għall-applikazzjoni għal sanzjonar huma inkludew dik il-parti tal-faċċata inkontestazzjoni. Ta' min josserva wkoll li din l-applikazzjoni għas-sanzjonar saret fil-mori ta' din il-kawża.

49. L-allegat pussess daparti tal-atturi ta' parti mill-faċċata tad-dar tal-konvenuti ġie a konjizzjoni tal-konvenuti meta kienu taqqbu toqba minn ġol-proprjetà tagħhom barra għal faċċata sabiex titwaħħal il-kamera ta' sigurtà. Din it-toqba żbokkat fuq in-naħa tal-faċċata li l-atturi qegħdin jippretendu li għandhom pussess tagħha. L-argument prinċipali tal-atturi hija li huma għandhom pussess stante li l-kisi fuq dik in-naħa tal-faċċata huwa l-istess bħal dak tal-faċċata tagħhom.

50. Mill-provi rriżulta li fil-passat id-dar tal-atturi u dik tal-konvenuti kienet proprjetà waħda u fl-1919 ġiet diviża bejn il-werrieta tan-Nutar Sciortino. Il-faċċata kellha ċertu uniformità li però ma kinitx tirrifletti l-ħitan ta' ġewwa u ġara għalhekk li għal raġunijiet estetiċi, il-kisi u ż-żebgħa kien baqa' sejjer sa nofs il-bsaten li hemm fuq l-istess faċċata biex b'hekk il-kisi ġie jirkeb fuq il-linja diviżorja interna bejn il-proprjetà tal-attur u dik tal-konvenut sabiex wasal f'sitwazzjoni fejn il-linja diviżorja interna bejn il-proprjetajiet de quo ma taqbilx mal-linja stabbilita fil-faċċata.

51. Ġie stabbilit li l-attur qatt ma biddel il-kisi li kien sar aktar minn sittin sena ilu, u wisq aktar qatt ma biddel il-kulur taż-żebgħa li kienet intużat biex b'hekk il-faċċata baqgħet dik oriġinali. Waqt is-seduta tal-31 ta' Ottubru 2018 l-attur ammetta li huwa qatt ma manifesta pretensjonijiet fuq il-faċċata tad-dar:

«Dr Pawlu Lia: Fi żmien li ilek proprjetarju sakemm ġie s-Sur Bilocca int qatt bajjadtha d-dar? Minn barra qed ngħidu.

Xhud: Minn barra le jiġifieri għadha bil-kisi oriġinali u din hemm xhieda ta' madwar sittin sena ilu.»

52. Min-naħa tagħhom l-awturi tal-konvenuti żebgħu l-faċċata diversi drabi, liema żebgħa wasslu biha sa nofs il-pilastru bħalma kienet fil-passat. Il-Perit Saydon, wieħed mill-vendituri, spjega li dejjem żammew l-istess linja minħabba l-motiv tal-faċċata, u sabiex ma jħassrux l-estetika però kienu jafu li l-linja mhijiex preċiżament mal-appoġġ. Jikkonferma li l-faċċata inbiegħet fl-intier tagħha hekk kif immarkata fil-pjanti mal-kuntratt. Jikkonferma wkoll li l-Perit Zammit qatt ma ngħata xi dritt fuq din il-faċċata la bil-fomm u lanqas bil-miktub. Kien biss għal raġunijiet estetiċi u bi qbil flimkien mal-ġirien li l-faċċata nżebgħet bil-mod kif inżebgħet.

*53. Fil-ġbir tal-provi ma nġabet ebda prova li turi li l-atturi qatt xi darba eżerċitaw il-pussess u wrew li huma għandhom kontroll tal-faċċata. Anzi ngħad minn wieħed mill-vendituri, mill-Perit Saydon li l-attur qatt ma ppretenda magħhom xi jedd fuq il-faċċata. L-**Artikolu 524** jagħmilha ċara li l-pussess ma jistax jittieħed bil-moħbi.*

*54. Fir-rigward rilevanti r-referenza għas-sentenza **Baskal sive Lino Sciberras et v. George Chircop et** mogħtija minn din il-Qorti diversament ippreseduta fid-9 ta' Marzu, 2007 (mhux appellata). Dan kien każ fejn l-atturi kienu proprjetarji ta' mezzanin filwaqt li l-konvenuti kienu proprjetarji tal-fond adjaċenti liema fond kellu t-tgawdija ta' kamra li tiġi taħt il-mezzanin tal-atturi. Il-mezzanin tal-atturi kien aċċessibbli minn bieb li jinsab ġo faċċata wiesgħa, imdawra bil-mużajk b'mod li l-faċċata tidher unità u kwadra. Mill-bieb hemm taraġ li jagħti għall-mezzanin, iżda fl-ewwel sular, wara parti mill-faċċata, hemm kmamar tal-fond tal-konvenut. L-atturi ppretendew li l-faċċata fl-ewwel sular, miżbugħa u unita kif inhi, kienet kollha tagħhom, u dan avolja wara parti mill-faċċata hemm kamra li tifforma parti mill-fond adjaċenti. Ġara li l-konvenuti fetħu tieqa mill-kamra inkwistjoni fil-faċċata pretiża mill-atturi. L-atturi pproċedew kontra l-konvenuti b'kawża possessorja ta' spoll billi, bħalma ġara fil-kawża preżenti, allegaw li huma kellhom pussess tal-faċċata u li b'din il-fetħa l-konvenuti kkommettew spoll kontra tagħhom. Il-Qorti spjegat hekk:*

*«Dwar l-element ta' pussess, intqal fil-kawża **Zammit v. Camilleri**, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Ġunju, 2004, «Huwa konkordament riċevut illi leġittimat għal azzjoni possessorja huwa dak li fil-mument tal-ispoll jirriżulta possessur tal-ħaġa jew ta' dritt fuq il-ħaġa. Dan jgħodd ukoll għad-detentur. L-attur, li jipproponi l-azzjoni, jeħtieġlu allura jipprova l-pussess li jivvanta li għandu iżda mhux tenut jiġġustifika l-eżerċizzju tal-poter ta' fatt fuq il-ħaġa (possideo quia possideo). Dan anke għaliex tali pussess jista' jkun ukoll wieħed ta' mala fede u priv mir-rekwiziti utili għall-fini tal-użukapju. L-importanti hu li jipprova univokament li għandu pussess, ikun ta' liema xorta jkun (**Kollez. Vol. XLI P I p 245**). Fir-rigward, u dan qed jigi rilevat b'rikollegament ma' dak*

*li ntqal qabel, «mhux meħtieġ li l-attur jipprova li għandu dritt ta' proprjetà jew ta' servitù jew xi titlu ieħor fuq il-ħaġa posseduta minnu u li minnha ġie spoljat vjolentement u klandestinament» (**Kollez. Vol. XXXVI P II p 558**).»*

F'din il-kawża, il-Qorti ssibha diffiċli ssib favur l-atturi li huma kellhom il-pussess jew detenzjoni tal-faċċata. Kif intwera, din il-faċċata mhijiex kollha l-faċċata tad-dar tagħhom, imma, fil-livell tal-ewwel sular, dik il-faċċata tkopri wkoll kamra tal-fond tal-konvenuti. Hu minnu li l-faċċata saret b'mod uniformi u bla indikazzjoni tal-bini li hemm warajha, però, l-fatt jibqa' li wara l-faċċata hemm kmamar ta' żewġ sidien differenti, u l-unità tal-faċċata ma tfissirx li dik il-faċċata, fit-totalità tagħha, saret possidenti ta' kull wieħed mill-proprjetarji li għandu bini warajha.

*Ħafna drabi, fl-ambjenti Maltin, wieħed jinzerta żewġ jew tliet fondi b'faċċata unika u fuq stil wieħed; dan isir biex il-faċċata tidher sabiħa u sservi anke ta' attrazzjoni għall-pubbliku. Il-proprjetà u l-pussess tal-faċċata tibqa', però, tas-sid tal-bini fuq wara, u sakemm is-sidien differenti ma jintrabtux bi ftehim li ma jmissux il-faċċata jekk mhux bi qbil bejniethom, kull sid jista' jiżviluppa l-faċċata tiegħu kif jidhirlu opportun, mingħajr b'daqshekk ma jkun qed jaġixxi kontra l-interessi ta' terzi. Dawn it-terzi, komparteċipi fit-tiżjin uniformi tal-faċċata, ma jistgħu jirreklamaw ebda pussess jew detenzjoni fuq il-faċċata tal-fondi tal-ġirien. Żgur li għax ġar jaċċetta li jżejjen il-faċċata tiegħu f'uniformità mal-ġirien, hu ma jkunx, b'daqshekk, qed jirrinunzja għad-dritt li tagħtih il-liġi – fl-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** – li jiftaħ twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu.»*

55. Din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni[jiet] magħmula fis-sentenza ċitata. Il-Qorti ma taqbilx li l-atturi għandhom il-pussess ta' parti mill-faċċata tal-fond tal-konvenuti, irrispettivament min kesa l-faċċata kollha. Bl-ebda mod ma jista' jingħad illi l-atturi għandhom il-pussess ta' parti mill-faċċata tal-fond tal-konvenuti bl-iskop li tkun tagħhom u mhux tal-konvenuti. Iż-żamma tal-estetika tal-faċċata konformi ma' kif kienet meta d-diversi residenti attwali kienu fond wieħed bl-ebda mod ma jwassal għall-pussess da parti tal-atturi ta' parti mill-faċċata tal-konvenuti. Għalhekk l-ewwel rekwiżit sabiex tirnexxi l-actio manutentionis li hija azzjoni possessorja huwa nieqes. Ġaladarba huwa mankanti l-ewwel rekwiżit ma jibqax il-ħtieġa li din il-Qorti ddur l-elementi l-oħra stante li l-elementi kollha jridu jiġu sodisfatti. Invista ta' dan l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' u qed tiġi miċħuda, kif qed jiġu miċħuda wkoll it-tieni u t-tielet talbiet attriċi.

Ikkunsidrat

Ħajt diviżorju

56. It-tieni pretensjoni li l-atturi għandhom tirrigwarda ħitan komuni jew diviżorji, liema vertenza hija maqsuma fi tnejn, dik tal-ħajt diviżorju li fuqu allegatament hemm imserrħa l-parakkwa u liema ħajt allegatament ġie mgħolli b'ġebel ta' kwalità inferjuri u wkoll il-ħajt komuni li fuqu tqiegħdu ħwat bil-pjanti fihom.

57. In prinċipju għalkemm huwa minnu li komproprjetarju ta' ħajt diviżorju għandu dritt jagħmel użu minnu qua komproprjetarju, tali użu jrid isir fil-parametri stabbiliti mil-liġi u f'rispett lejn id-drittijiet tal-komproprjetarji l-oħra. Proprju għaliex ħajt diviżorju qed jaqdi liż-żewġ naħat li l-liġi tistabbilixxi diversi restrizzjonijiet fuq l-użu tiegħu.

58. Hija l-liġi stess li timponi restrizzjonijiet fuq l-użu tal-proprjetà billi komproprjetarju ta' ħajt komuni li jaqsam il-fond tiegħu minn dak tal-ġar ma jistax fost oħrajn jiftaħ aperturi f'dak il-ħajt billi dawn jaggravaw lill-ġar u jissoġġettawh mhux biss għall-inkonvenjenza tal-introspezzjoni iżda wkoll jistgħu jirrestrinġu jew jxejnu d-dritt tal-istess ġar milli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu sal-ħajt diviżorju.

59. In tema legali ssir riferenza għas-sentenza ***Clemente Gauci v. Joseph Sciberras*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Novembru, 1992 fejn ingħad li:*

> *«Ġie kostantement ritenut fil-ġurisprudenza illi l-komproprjetarju tal-ħajt diviżorju għandu dritt li jagħmel użu li jixtieq tal-ħajt komuni sakemm dan ma jilledix id-drittijiet tal-komproprjetarju l-ieħor li jagħmel l-istess użu. Dan id-dritt ta' użu hu però limitat bid-dritt ta' kull komproprjetarju li meta jrid jgħolli l-ħajt diviżorju kif provdut fl-***Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili***. Ġie infatti ritenut li hu permess lill-komproprjetarju jagħmel użu anke mill-wiċċ tal-ħajt diviżorju sakemm dan ma jkunx itellef mit-tgawdija tal-komproprjetarju l-ieħor u ma jsirx b'xi spirtu ta' intolleranza jew vendikazzjoni. Tali użu però huwa biss prekarju fis-sens li għandu jieqaf appena l-komproprjetarju l-ieħor jesterna x-xewqa tiegħu li jrid jipprevalixxi ruħu mid-dritt li għandu li jgħolli l-istess ħajt.»*

60. Fis-sentenza ***Grace Camilleri v. Frenċ Muscat et*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-25 ta' Settembru 2006 fejn ġie spjegat li:*

> *«Huwa magħruf li sid għandu dritt assolut li jżid l-għoli ta' ħajt diviżorju u mhux soġġett għall-kunsens tal-viċin. Fil-kawża fl-ismijiet* ***Emmanuel Refalo v. John Rapa et*** *deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-20 ta' Marzu, 1995 ġie osservat hekk: «[I]l-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat lill-proprjetarju ta' ħajt, iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u jew tappoġġa jew tibni fuq dak il-ħajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur iżda se mai jista' jagħti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li għandu dritt għalih bħalma ġie osservat fil-bran ċitat mis-sentenza msemmija u li jiżgura li ma jkunx hemm ħsara.» Il-ħajt diviżorju inkwistjoni kien jaqsam ġnien u bitħa, u għalhekk b'applikazzjoni tal-***Artikolu 410(1) tal-Kodiċi Ċivili*** *l-ħajt huwa meqjus bħala komuni. L-***Artikolu 414 tal-Kodici Civili*** *jipprovdi espressament li kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni b'dan li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż li jissemmew fl-istess provvediment.»*

*61. Id-dritt ai termini tal-***Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili*** *ġie meqjus f'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet* ***Noel Attard et***

***v. Frank Paul Sammut et** (App Ċiv 578/2015), deċiża fit-30 ta' Mejju, 2014: [omissis]*

*62. Fil-każ odjern huwa evidenti minn dak li tipprovdi l-ġurisprudenza u dak li jinsab fl-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili** li l-konvenuti kellhom kull jedd li jgħollu l-ħajt diviżorju. Il-kontestazzjoni hija li skont l-atturi l-parakkwa tal-metall imwaħħla mat-tamboċċ qiegħda sserraħ fuq ħajt komuni b'dan illi skont l-atturi huma qegħdin jiġu mxekkla fid-dritt tagħhom li jgħollu l-livell tal-ħajt.*

63. Il-konvenuti ma jikkontestawx li l-parakkwa qiegħda tistrieħ fuq il-parti proprjetà tal-atturi però jkompli jissottomettu li dan sar wara li kien l-attur stess li f'korrispondenza elettronika kien kitiblu biex jirranġa t-tamboċċ (għaliex oriġinarjament it-tamboċċ eżistenti kien tqiegħed fuq il-ħajt diviżorju kollu u ċjoè fuq in-nofs proprjetà tal-atturi) «to limit any intervention to half the party wall.» Il-konvenut jgħid li fuq dan ma jistax jingħad li l-parakkwa twaħħlet mingħajr il-kunsens tal-atturi.

*64. **Artikolu 419 (b) tal-Kapitolu 16** jipprovdi li:*

> *«Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –*
>
> *[...]*
>
> *(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;»*

*65. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament ippreseduta fl-14 ta' Novembru, 2002, fl-ismijiet **Francis Fenech et v. John Grima et**:*

> *«[...] kif ġie deċiż kemm-il darba, pipes, ħadid u affarijiet simili m'għandhomx jitqiegħdu fuq il-wiċċ ta' ħajt diviżorju, u għandhom jitneħħew – ara **Cremona Barbaro v. Agius Ferrante**, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta' Novembru, 1997, u Vella v. Chircop deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Novembru, 1998.*
>
> *Illi din il-Qorti tagħmel riferenza ukoll għad-deċiżjoni tagħha fil-kawża **Portelli v. Cini** deċiża fit-28 ta' Ġunju, 2002, fejn estensjoni vertikali tal-ħajt diviżorju b'balavostri ġie dikjarat li mhux mibni skont il-liġi u ġie ordnat ir-remozzjoni tiegħu. Ġie osservat f'dik il-kawza illi:*
>
> *«Ma tista' ssir ebda kostruzzjoni fuq ħajt diviżorju ħlief estensjoni vertikali tal-istess ħajt, u ma jsiru ebda toqob fih (esklużi toqob għat-travi, morselli tal-ħitan u ċaċċiż tas-soqfa mill-ġar) u, għalhekk, ħwejjeġ bħal kanizzati fuq l-arja ta' wiċċ il-ħajt ma jistgħux isiru. Ma għandu jkun hemm xejn li b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-ħajt, preżenti jew futuri, minn xi ħadd mill-ġirien.»*

66. Fil-każ odjern il-Perit Tekniku Godwin Abela ikkonkluda li «l-iskylight

jinsab fil-proprjeta tal konvenut u l-mod kif inhu installat u mserrah fuq il-ħajt diviżorju, ma jimpedix lill-atturi jgħollu l-istess ħajt diviżorju jekk ikun il-każ.» Però fir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni spjega li l-parakkwa li hemm mat-tamboċċ għandha tinqala qabel wieħed jibni fuq il-ħajt.

67. Fil-mori tal-kawża ġie kjarifikat li l-kwistjoni ma tirrivolvix fuq fejn qiegħed it-tamboċċ u dan stante li ġie muri li dan tqiegħed fuq in-naħa tal-ħajt diviżorju proprjetà tal-kovenuti u wkoll it-tamboċċ waħdu ma jxekkel lill-ebda parti sabiex tkompli żżid l-għoli ta' dak il-ħajt diviżorju. Il-problema hija l-parakkwa lil qiegħda tixref fuq in-nofs tal-ħajt diviżorju proprjetà tal-atturi. Din il-parakkwa tqiegħdet bħala lqugħ mill-ilma tax-xita. Filwaqt li l-Perit Camilleri, imressaq mill-konvenut ikkonkluda li wieħed jista' jibni fuq il-parakwa stess, il-Perit Tekniku meta ġie mistoqsi b'mod speċifiku kkonkluda li qabel isir l-inalzar tal-ħajt wieħed għandu jneħħi dik il-parakkwa.

68. Ġie ritenut fis-sentenza sukwotata fl-ismijiet ***Clemente Gauci v. Joseph Sciberras*** *suċitata li hu permess li l-komproprjetarju jagħmel użu anke mill-wiċċ tal-ħajt diviżorju sakemm dan ma jkunx itellef mit-tgawdija tal-komproprjetarju l-ieħor, tali użu però huwa biss prekarju fis-sens li għandu jieqaf appena l-komproprjetarju l-ieħor jesterna x-xewqa tiegħu li jrid jipprevalixxi ruħu mid-dritt li għandu li jgħolli l-istess ħajt. Għaldaqstant in vista ta' din il-ġurisprudenza u in vista li l-iskop tal-parakkwa hija sabiex jiġi evitat l-perkular tal-ilma fil-fond tal-konvenuti, il-Qorti sejra tippermetti li din il-parakkwa tibqa' f'postha, iżda mal-mument li l-atturi juru x-xewqa li jridu jgħollu dan il-ħajt diviżorju, il-konvenuti għandhom ineħħu l-parakkwa a spejjeż tagħhom.*

69. Dwar il-kwalità tal-ġebel, il-Perit Tekniku ma jagħmel ebda osservazzjonijiet però l-atturi naqsu milli jġibu prova li l-ġebla verament hija ta' kwalità inferjuri. Il-Perit Tekniku lanqas ma jagħmel osservazzjonijiet dwar il-wisgħa taċ-ċint. L-atturi jilmentaw li meta l-ħajt diviżorju ġie miżjud mill-konvenuti, dawn kienu ħallew bħal xoffa zgħira li skont l-atturi l-wisgħa idjaq tal-kantun użat ser iċċaħħadhom milli jgħollu l-istess ċint. Huwa minnu li l-konvenuti ħallew xoffa żgħira u dan mhux ikkontestat mill-konvenuti, però huma spjegaw li dan għamluh sabiex iżommu mal-istess stil li kien ġie adottat mill-attur stess meta żied ħajt diviżorju ftit piedi 'l bogħod mill-ħajt inkwistjoni. Dan l-attur ma jikkontestahx. Il-Perit Tekniku min-naħa tiegħu m'għamel ebda osservazzjoni iżda meta qies jekk it-tamboċċ hux qiegħed iżomm milli l-ħajt diviżorju jkompli jogħla l-Perit Tekniku spjega li m'hemm ebda problema u ma semma xejn li hemm problema fuq il-ħxuna tal-ħajt. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' prova, il-Qorti mhijiex qed tilqa' t-talbiet attriċi fir-rigward.

70. It-tieni fergħa ta' din il-vertenza hija tqegħid ta' ħwat fuq ċint komuni li jifred terrazzin illi jappartjeni lill-konvenuti mill-ġnien tal-atturi. Il-konvenuti sottomettew li l-ħwat huma parti integrali mill-wiċċ taċ-ċint tat-terrazzin u kienu diġà jeżistu meta l-postijiet kienu għadhom fond

wieħed. Jinsistu li l-unika intervent kien li naddaf dawn il-planters.

*71. L-atturi jistrieħu fuq l-**Artikolu 419 (a)** li jipprovidi li:*

> *«Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –*
> *(a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;»*

72. Il-Qorti tosserva li l-atturi stess jirrikonoxxu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li dawn il-ħwat kienu eżistenti ġewwa l-istess ċint li kienu però mirduma għal snin twal. Mill-provi rriżulta li dawn kienu dejjem jiffurmaw parti miċ-ċint però ma kinux jintużaw bħala ħwat iżda kienu mtlew b'ramel. Fil-fatt il-Perit Tekniku Godwin Abela kkonkluda li:

> *«9.03 Fir-rigward tat-tmien u disa' talbiet attriċi, jirriżulta minn dak konstatat waqt l-aċċess u mill-provi mressqin, illi l-ħwat fuq iċ-ċint tat-terrazzin li jiddividi ż-żewġ fondi kienu ilhom hemm minn mindu l-fondi kienu fond wieħed. L-iskular tal-ilma tat-tisqija ta' dawn il-ħwat għandu jiskula fid-direzzjoni tal-fond tal-konvenuti.»*

73. Invista li l-ħwat kienu diġà eżistenti meta l-fond kienu proprjetà waħda u anke kif rikonoxxut mill-atturi stess, il-Qorti ma tqisx li l-konvenuti għamlu xi ħofor fil-ħajt miżmum iżda rripristinaw ħwat diġà eżistenti. Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad it-tmien u d-disa' talba bil-kundizzjoni iżda li l-ilma li jiskula mill-istess pjanti għandu jkun fid-direzzjoni tal-fond tal-konvenuti.»

16. L-atturi Zammit appellaw minn din is-sentenza, b'rikors tal-appell tat-13 ta' Lulju, 2023, u hemmhekk huma talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tbiddel is-sentenza appellata sa fejn: (i) ċaħditilhom l-ewwel tliet talbiet li fihom ilmentaw minn xkiel fil-pussess tal-faċċata tad-dar; (ii) ma laqgħetx ir-raba' u l-ħames talbiet sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ilmenti dwar it-tqegħid tal-pjanti fuq wieħed mill-ħitan diviżorji; (iii) warrbet l-ilmenti tagħhom dwar iż-żieda f'wieħed mill-ħitan diviżorji b'ġebel li allegatament huwa ħażin u mhux tal-istess ħxuna tal-ħajt ta' taħtu; (iv) żammet lura milli tordna lill-konvenuti sabiex ineħħu l-parakkwa tat-tamboċċ minnufih, u minflok ordnat lill-konvenuti jneħħuha biss f'każ li jiġu biex jgħollu l-ħajt diviżorju; u (v) iddeċidiet li l-ispejjeż b'rabta mal-

kawża prinċipali tagħhom, għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

17. Bi tweġiba tal-10 ta' Novembru, 2023, il-konvenuti Bilocca wieġbu li l-appell tal-atturi Zammit mhuwiex mistħoqq u għalhekk għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrihom.

18. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

19. Kif anke wieħed jista' jintebaħ mit-talbiet finali tar-rikors tal-appell, b'kollox l-atturi Zammit qegħdin iressqu ħames aggravji mis-sentenza appellata, li fil-qosor ħafna huma dwar:

(i) il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li huma ma rnexxilhomx juru li jżommu bħala tagħhom dik il-parti tal-faċċata li għaliha ressqu l-kawża;

(ii) il-kwistjoni b'rabta mat-tqegħid tal-qsari fuq wieħed mill-ħitan diviżorji;

(iii) il-kwistjoni b'rabta mal-estensjoni ta' wieħed mill-ħitan diviżorji, b'ġebla li skont l-atturi mhijiex ta' kwalità tajba u hija ta' inqas ħxuna mill-bqija tal-ħajt;

(iv) ir-rimedju mogħti mill-Qorti b'rabta mat-talba tal-atturi għat-tneħħija tal-parakkwa tat-tamboċċ minn fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju; u

(v) fl-aħħar nett dwar il-kap tal-ispejjeż.

20. Billi dawn il-kwistjonijiet ma jiddependux minn xulxin, il-Qorti sejra tkun qiegħda tistħarriġhom b'mod separat, u fl-istess ordni li ssemmew fir-rikors tal-appell.

A. Dwar il-Kwistjoni b'Rabta mal-Faċċata

21. Nibdew bl-**<u>ewwel aggravju</u>** ta' Zammit li huwa essenzjalment dwar il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li huma ma rnexxilhomx juru li qegħdin iżommu dik il-parti tal-faċċata inkwistjoni bħala tagħhom, u b'hekk ma setgħux jilmentaw minn xkiel fil-pussess.

22. L-appellanti jitilqu billi jagħmluha ċara li huma jaqblu mal-prinċipji legali li ssemmew mill-Ewwel Qorti b'rabta mal-*actio manutentionis*, però mhumiex qegħdin jaqblu mal-mod ta' kif l-Ewwel Qorti ġiet biex tħaddem

dawk il-prinċipji b'rabta mal-fatti tal-kawża.

23. B'mod partikolari, l-appellanti jisħqu li mbilli huma qatt ma ksew il-faċċata tad-dar tagħhom mill-ġdid jew inkella żebgħuha, b'daqshekk ma jfissirx li huma qatt ma kisbu l-pussess tal-parti tal-faċċata inkwistjoni. Jenfasizzaw li biex wasslet għal din il-konklużjoni, l-Ewwel Qorti warrbet għalkollox il-fatt, li dak il-pussess kien għadda għal għandhom mingħand is-sidien ta' qabilhom, u li huma baqgħu jgawdu dak il-pussess sakemm ġew imfixkla fit-tgawdija tiegħu bl-għemejjel tal-konvenut Richard Bilocca.

24. Ifissru li mill-atti tal-kawża jirriżulta li huma ressqu prova tal-għeruq tat-titlu tal-proprjetà tagħhom billi ressqu bosta kuntratti, fosthom kuntratt tal-qasma tas-sena 1919 bejn l-aħwa Sciortino. Skont l-appellanti t-tqassim tal-faċċata kif inhi llum, ilha effettivament stabbilita minn dak il-kuntratt, u li minn dakinhar sal-lum, kull sid baqa' jżomm il-konfigurazzjoni tal-faċċata, bl-istess mod ta' kif tidher illum.

25. Jargumentaw li qabel ma ġew imxekkla fit-tgawdija tal-pussess mill-konvenuti, il-pussess tagħhom tal-faċċata kollha ma kien qatt b'xi mod iddubitat jew mhedded, u kien sewwasew għalhekk li huma qatt ma kellhom bżonn jieħdu xi passi partikolari sabiex jistabbilixxu l-pussess. Skont l-appellanti, dan kollu jirriżulta mix-xhieda tas-sidien preċedenti fosthom, il-Perit Vincent Saydon u Nazzareno Axiak, kif ukoll mix-xhieda ta' Carmel Farrugia li huwa s-sid tad-dar bin-numru 22.

26. Isostnu li mir-ritratti tal-faċċata jidher li hija miżmuma fi stat tajjeb, u filwaqt li jfissru li kien għalhekk li ma kellhomx għalfejn iduruha, jargumentaw li d-dehra distintiva tagħha, b'lewn u kisi ta' tessut differenti minn dik ta' maġenbha, hija fost l-aqwa xhieda tal-fatt dwar kif huma dejjem kienu ġenwinament tal-fehma li kellhom il-pussess tal-faċċata kollha, u li kienu qegħdin iżommuha bħala tagħhom b'rieda tajba.

27. Skont l-appellanti kemm dawn iċ-ċirkostanzi kif ukoll dawk li jirriżultaw mill-atti tal-kawża, kellhom iwasslu lill-Ewwel Qorti għall-konklużjoni li huma tabilħaqq igawdu pussess fuq dik il-parti tal-faċċata inkwistjoni, u dan bil-mod kif mitlub fl-**Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili.**

28. F'dan il-qafas jisħqu li huma għandhom formalment jiġu ddikjarati li għandhom il-pussess tal-faċċata tal-fond tagħhom, hekk kif dejjem kienet delineata u mżejna, u b'hekk isostnu li din il-Qorti għandha tgħaddi biex tilqa' l-ewwel tliet talbiet tagħhom.

29. Din il-Qorti titlaq billi tosserva li l-appellanti, ġustament, mhumiex qegħdin imeru, li għall-għanijiet tal-ewwel tliet talbiet tagħhom, huma kellhom qabelxejn jippruvaw li qegħdin iżommu dik il-parti tal-faċċata inkwistjoni, b'pussess hekk kif imfisser fl-**Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri b'pussess *animo domini.*

30. Dan huwa tajjeb għaliex kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, għall-għanijiet tal-azzjoni tal-manutenzjoni, l-atturi mhux biss jeħtiġilhom juru li l-ġid inkwistjoni jkun jinsab taħt il-kontroll fattwali tagħhom, iżda għandhom ukoll juru li huma jkunu qegħdin iżommu dak il-ġid bħallikieku dan kien tagħhom (ara ***Maria Dolores Dimech v. Carmel Micallef*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ġunju, 2024 u ***Theresa Farrugia v. Maria Bennie et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

31. Issa, għalkemm l-appellanti qegħdin jisħqu li huma rnexxielhom jippruvaw dan kollu, b'mod speċjali għaliex qegħdin jgħidu li huma wrew li l-pussess tal-parti tal-faċċata inkwistjoni għadda għal għandhom mingħand is-sidien ta' qabel, din il-Qorti ma taqbilx, u dan għal għadd ta' raġunijiet.

32. L-ewwel nett, il-kuntratti kollha li qegħdin jirreferu għalihom l-appellanti ma jistgħu jkunu tal-ebda wens għalihom, u dan kemm għaliex, fihom infushom dawn ma jistgħux iwasslu għal ebda preżunzjoni favur il-pussess (ara ***Leonarda Muscat et v. Lourdes Diacono et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022), kif ukoll għaliex, f'kull każ, dawn lanqas ma jsemmu xejn fuq id-daqs tal-faċċata tagħhom, jew inkella min igawdi l-pussess fuqha.

33. Sa fejn imbagħad għandha x'taqsam ix-xhieda tas-sidien ta' qabel, il-Qorti rat li minn fost l-aħwa Axiak, l-atturi ressqu biss lil Nazzareno Axiak, li min-naħa tiegħu dan sempliċement iddikjara li huwa kien wieħed minn fost il-bejjiegħa ta' Zammit, u li: *«mal-faċċata tal-imsemmija dar hemm kisi li għadu jeżisti sal-lum li jien niddikjara li ilu hemmhekk 'il fuq minn ħamsa u ħamsin sena»* (ara l-affidavit ta' Nazzareno Axiak, Dok NA1, f'paġna 217 tal-atti tal-kawża). Mill-bqija dan però ma semma xejn fuq min kien iżomm il-parti tal-faċċata inkwistjoni bħala tiegħu.

34. Bħall-atturi, il-konvenuti Bilocca ressqu wkoll lil wieħed minn fost il-bejjiegħa tad-dar tagħhom, li huwa l-Perit Vincent Saydon. Għalkemm dan ma ċaħadx li d-dehra tal-faċċati ilha hekk għal ħafna snin, min-naħa tiegħu għamilha ċara li l-linja minn fejn jibda kulur u jispiċċa ieħor kienet tinżamm hekk, bi qbil mal-ġirien, sabiex *«ma [j]ħassrux l-estetika tal-faċċata»*, u mhux biex juru minn fejn kienet tibda l-faċċata ta' wieħed u tispiċċa l-faċċata tal-ieħor (ara l-kontroeżami tal-Perit Vincent Saydon, f'paġna 322 tal-atti tal-kawża).

35. Dan il-fatt, la ġie merut bix-xhieda ta' Nazzareno Axiak u lanqas minn dik ta' Carmel Farrugia, li huwa wieħed mill-ġirien, u li bħal Axiak xehed biss b'mod ġenerali dwar id-dehra tal-faċċata (ara l-affidavit ta' Carmel Farrugia, f'paġna 112 tal-atti tal-kawża).

36. Fuq kollox, mix-xhieda tal-Perit Saydon kompla joħroġ biċ-ċar kif l-istat ta' fatt imsemmi minnu, ma nbidilx fi żmien li matulu daħlu fix-xena l-atturi Zammit. Kemm hu hekk, Saydon stqarr li sakemm huma damu sidien tad-dar ta' Bilocca, huma qatt ma taw lil Perit Zammit xi dritt fuq il-faċċata, la bil-fomm u wisq inqas bil-miktub. Saydon ikkonferma wkoll li min-naħa tiegħu, il-Perit Zammit lanqas ma ppretenda xi jeddijiet fuq il-faċċata inkwistjoni, u meta ġew biex ibiegħu lil Bilocca: *«il-faċċata tad-dar inbiegħet fl-intier tagħha hekk kif immarkata fil-pjanti mal-kuntratt»* (ara l-affidavit tal-Perit Vincent Saydon f'paġna 298 tal-atti tal-kawża).

37. Mil-pjanti mehmuża mal-kuntratt ta' Bilocca (f'paġna 198 tal-atti tal-kawża), jirriżulta li l-parti tal-faċċata inkwistjoni, kienet tassew inkluża fost il-proprjetà li għaddiet f'idejn Bilocca, u meta wieħed iqis dan, flimkien mal-bqija tax-xhieda mhux meruta ta' Saydon, din il-Qorti jidhrilha li minn tal-inqas sas-17 ta' Ġunju, 2008, jiġifieri sakemm l-aħwa Saydon baqgħu fix-xena, kienu dawn, u mhux l-atturi appellanti li żammew il-parti tal-faċċata inkwistjoni bħala tagħhom.

38. Fis-sewwa, li kieku l-aħwa Saydon ma kinux qegħdin iżommu l-parti tal-faċċata inkwistjoni bħala tagħhom, wisq probabbli, dawn ma kinux sejrin jinkluduha bħala parti mill-ġid li għaddew lill-miżżewġin Bilocca: *«<u>with free and vacant possession</u>, free from any real or personal right in favour of third parties»,* u bil-garanzija tal-paċifiku pussess

b'ipoteka ġenerali fuq ħwejjiġhom kollha, preżenti u futuri (ara l-kuntratt tas-17 ta' Ġunju, 2008, Dok A, f'paġni 46 u 49 tal-atti tal-kawża).

39. Din il-fehma tal-Qorti tkompli mbagħad tissaħħaħ hekk kif tqis, li ftit taż-żmien qabel ma' l-atturi appellanti ġew biex jixtru l-proprjetà tagħhom, huma stess issottomettew applikazzjoni għall-permess ta' żvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar, fejn hemmhekk, ma inkludewx dik il-parti tal-faċċata inkwistjoni bħala parti mid-dar, u minflok waqfu sal-punt fejn il-faċċata tistrieħ mal-ħajt diviżorju. Dan mhux biss jidher minn waħda mill-pjanti, iżda wkoll joħroġ minn ammissjoni tal-Perit Anton Zammit stess (ara l-pjanta f'paġna 266 tal-atti tal-kawża, kif ukoll il-kontroeżami tal-attur Anton Zammit f'paġna 239 tal-atti tal-kawża).

40. Għal din il-Qorti, dan il-fatt jitkellem waħdu u jikxef kif fil-kurituri ta' moħħhom, l-atturi Zammit kienu jafu sewwa li dik il-parti tal-faċċata li taqbeż il-barra mil-ħajt diviżorju, ma kinitx tifforma parti minn dak il-ġid li kien miżmum minn Axiak u li eventwalment kien sejjer jgħaddi għal għadhom. Dan iktar u iktar meta wieħed iqis li l-attur Anton Zammit huwa kwalifikat bħala Perit, u għalhekk huwa żgur u mhux forsi li kien jaf x'fihom il-pjanti li bagħat lill-Awtorità tal-Ippjanar.

41. Ta' rilevanza huwa wkoll il-fatt li anke meta ġew biex jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri, il-partijiet li dehru fuq dak il-kuntratt, jiġifieri l-aħwa

Axiak u l-atturi Zammit, ma semmew xejn dwar id-daqs tal-faċċata inkwistjoni, u lanqas ma hemżu xi pjanta biex juru d-daqs tagħha (ara l-kuntratt tat-2 ta' Ġunju, 1998, f'paġni 119 sa 133 tal-atti tal-kawża, kif ukoll il-kontroeżami tal-attur Anton Zammit f'paġna 237 tal-atti tal-kawża).

42. Kif tifhimha l-Qorti, li kieku l-atturi tassew kellhom f'moħħhom li kienu qegħdin jiksbu l-pussess tal-parti tal-faċċata inkwistjoni mingħand Axiak, dawn kienu wisq probabbli jinsistu li ma' dak il-kuntratt kellha tiġi mehmuża pjanta li turi d-daqs tal-faċċata, jew inkella li titniżżel fih xi klawsola speċifika, bħalma tniżżlet dwar il-kantini li jinsabu taħt il-proprjetà li llum qiegħda f'idejn Bilocca. Dan iktar u iktar għaliex, il-parti tal-faċċata inkwistjoni, ma tagħtix għal fuq il-proprjetà tagħhom, iżda għal fuq il-proprjetà li llum qiegħda f'idejn il-konvenuti, u b'hekk il-preżunzjoni hija li din tifforma parti mill-proprjetà tal-konvenuti (ara f'dan is-sens ***Roxanne Limited v. CIREM Limited et***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2025).

43. Mhuwiex għalhekk il-każ li l-atturi rnexxielhom juru li huma kisbu l-pussess tal-parti tal-faċċata inkwistjoni mingħand l-aħwa Axiak.

44. Daqskemm l-atturi ma wrewx li huma kisbu l-pussess tal-faċċata inkwistjoni mingħand is-sidien ta' qabel, daqshekk ieħor li huma lanqas ma seħħilhom juru li kisbu l-pussess tal-faċċata, b'xi mod ieħor wara, kif

inhu mitlub mil-liġi.

45. Kollox juri li kien biss minn meta l-konvenuti Bilocca nifdu toqba minn ġewwa ħwejjiġhom għal fuq barra sabiex jgħaddu wajer ta’ kamera tas-sigurtà, li l-atturi bdew joqomsu u wrew li qegħdin jippretendu jeddijiet fuq dik il-biċċa mill-faċċata. Sa qabel dan l-avveniment, l-atturi ma wrewx li wettqu xi atti konkreti ta’ pussess fuq il-parti tal-faċċata inkwistjoni, u wisq inqas ippruvaw li kienu qegħdin iżommu dik il-parti tal-faċċata bħala tagħhom.

46. Jiġi b’hekk li l-Ewwel Qorti ikkonkludiet sewwa li l-atturi ma seħħilhomx jissodisfaw l-element tal-pussess, u għaldaqstant l-ewwel aggravju ta’ Zammit qiegħed jiġi miċħud.

B. Dwar il-Kwistjoni b’Rabta mat-Tqegħid tal-Pjanti ġewwa l-Ħwat fuq Wieħed mill-Ħitan Komuni

47. Fit-tieni aggravju, l-appellanti Zammit qegħdin jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza appellata li fiha l-Ewwel Qorti għaddiet biex ċaħditilhom ir-raba’ u l-ħames talbiet, sa fejn għandhom x’jaqsmu mat-tqegħid tal-pjanti ġewwa l-ħwat li hemm fuq wieħed mill-ħitan diviżorji.

48. L-atturi jitilqu billi jfissru li wara ħafna snin li matulhom il-ħwat

inkwistjoni kienu mgħottijin bir-ramel u s-siment, il-konvenuti neħħew dak il-materjal u minflok imlew il-ħwat bil-ħamrija, kif ukoll ħawwlu xi pjanti ġewwa fihom, bil-konsegwenza li: (i) qiegħed iċarċar l-ilma tat-tisqija mal-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq in-naħa tal-proprjetà tagħhom; u (ii) qegħdin jiġu mxekkla milli jgħollu iktar il-ħajt diviżorju għall-għanijiet ta' privatezza.

49. Jilmentaw li għalkemm l-Ewwel Qorti għamlet riferenza għall-**Artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili**, u saħansitra qablet li tali ħwat kien ilhom mirdumin għal fuq minn sittin sena, madankollu l-Ewwel Qorti xorta waħda ċaħditilhom it-talbiet tagħhom għaliex qieset li dak li għamlu l-konvenuti kien biss li reġġgħu lura l-ħwat għall-istat oriġinali li kienu jinsabu fih qabel.

50. Jenfasizzaw li b'din id-deċiżjoni, huma spiċċaw fi stat agħar milli kienu qabel għaliex inħoloq servitù kompletament ġdid favur il-proprjetà tal-konvenuti, bi ħsara għall-proprjetà tagħhom.

51. Jisħqu li dan ma kellux ikun il-każ, għaliex skont l-**Artikolu 481(1) tal-Kodiċi Ċivili**, servitù tispiċċa meta wieħed ma jinqediex biha għal tletin sena, u ġaladarba li mill-ġabra sħiħa tal-provi rriżulta li l-ħwat kien ilhom mgħottija għal iktar minn dan iż-żmien, kull dritt li setgħa jgawdi l-fond tal-konvenuti, spiċċa.

52. B’żieda ma’ dan, josservaw li hemm ukoll żball evidenti fil-qafas tas-sentenza, u sewwasew f’paragrafu 73, u dan billi wara li l-Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet rilevanti b’rabta ma’ din il-kwistjoni, hija qalet li kienet sejra tkun qiegħda tiċħad it-tmien u d-disa’ talbiet, meta dawn it-talbiet ma kellhom xejn x’jaqsmu mal-kwistjoni dwar it-tħaffir tal-ħwat u l-pjanti, iżda dwar il-kwistjoni b’rabta mad-dħul tal-ilma minn ġewwa t-terazzin tal-konvenuti.

53. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti Bilocca jaqblu mal-atturi li tassew hemm żball tal-pinna f’paragrafu 73 tas-sentenza appellata, però jargumentaw li fil-prattika dan ma jagħmilx differenza, għaliex ma jbiddel xejn mill-argumenti u l-konklużjonijiet tal-Ewwel Qorti.

54. Fil-bqija, il-konvenuti Bilocca jenfasizzaw li mill-konklużjonijiet tal-Perit tekniku jirriżulta li l-ħwat kienu ilhom hemm minn qabel ma’ saret il-qasma tal-fond oriġinali fi tliet proprjetajiet differenti. Jargumentaw li meta seħħet il-qasma, ma saret l-ebda riżerva fir-rigward, u b’hekk jirraġunaw li dan kien wieħed mis-servitujiet li tnisslu fiż-żewġ proprjetajiet b’mod reċiproku.

55. Jisħqu li l-uniku intervent magħmul minnhom, kien biss li naddfu l-ħwat li diġà kienu jeżistu u dan billi rrestawrawhom għall-għanijiet li kellhom qabel, u għaldaqstant jargumentaw li l-Ewwel Qorti ikkonkludiet

sewwa, li bħala stat ta' fatt, huma ma għamlu l-ebda ħofor fil-ħajt komuni kif imsemmi fl-**Artikolu 419(a) tal-Kodiċi Ċivili**.

56. Jagħlqu billi josservaw li minkejja l-appellanti Zammit qegħdin isemmu l-possibbiltà li jgħollu l-ħajt diviżorju għall-għanijiet ta' privatezza, madankollu, dawn ma ressqu l-ebda talba f'dan is-sens, u kien għalhekk li l-Ewwel Qorti żammet lura milli tidħol f'tali kwistjoni.

57. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju huwa mistħoqq.

58. Għalkemm il-konvenuti qegħdin jgħidu sewwa li mir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela jirriżulta li l-ħwat inkwistjoni ilhom fuq il-ħajt diviżorju sa minn meta l-proprjetajiet tal-partijiet kienu għadhom jiffurmaw proprjetà waħda, fl-istess waqt jirriżulta ippruvat kif mal-mixja taż-żminijiet, dawn il-ħwat imtlew b'materjal li fost affarijiet oħra kien jikkonsisti f'ramel u s-siment, biex b'hekk ġew qishom «*kantun kbir*» (ara l-kontroeżami tal-konvenut Richard Bilocca f'paġna 292 tal-atti tal-kawża).

59. Kemm hu hekk, il-Perit Saydon, li trabba fl-istess dar li llum qiegħda f'idejn il-konvenuti Bilocca, stqarr li tali ħwat kienu: «*mirdumin jiġifieri kellhom xi materjal ġo fihom u xi ftit siment u ramel fil-wiċċ imma ma konniex inħawwlu pjanti fihom*» (ara l-kontroeżami tal-Perit Vincent

Saydon f'paġna 323 tal-atti tal-kawża).

60. Min-naħa tiegħu l-konvenut Richard Bilocca ma ċaħadx dan, u kkonferma kif kien huwa stess li 'naddaf' il-ħwat mit-torba, u poġġa l-qsari ġewwa fihom (erġa' ara l-kontroeżami tal-konvenut Richard Bilocca f'paġna 292 tal-atti tal-kawża).

61. Ta' min ukoll isemmi li Bilocca lanqas ma mera li l-ħajt li fuqu hemm il-ħwat bil-qsari huwa wieħed komuni u diviżorju. Mod ieħor fl-affidavit tiegħu, huwa stess sejjaħ lill-ħajt inkwistjoni bħala *«ħajt diviżorju komuni»* (ara l-affidavit ta' Richard Bilocca f'paġna 259 tal-atti tal-kawża).

62. M'għandux ikun hemm għalhekk kwistjoni, li f'ċirkostanzi bħal dawn għandhom jgħoddu r-regoli msemmija fl-**Artikolu 419 tal-Kodiċi Ċivili**, li fost affarijiet oħra jgħidu hekk: *«[e]bda wieħed mill-ġirien ma jista' - (a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni... (ċ) iqiegħed demel jew ħwejjeġ oħra korrożivi jew niedja b'mod li jmissu mal-ħajt komuni.»*

63. Bil-maqlub għal dak li rraġunat l-Ewwel Qorti, din il-Qorti jidhrilha li fih innifsu, ix-xogħol magħmul mill-konvenut Bilocca wassal biex effettivament reġa' fetaħ toqob li għalkemm kienu jeżistu fil-passat, dawn kienu bħala stat ta' fatt ingħalqu. Huwa bil-wisq naturali, li ġaladarba t-toqob kienu ngħalqu, mela allura, biex infetħu bilfors kellu jerġa' jsir

xogħol ta' tħaffir, u la dak ix-xogħol sar fuq ħajt li huwa miżmum flimkien mal-atturi, il-konvenuti bilfors kellhom jiksbu l-permess minn qabel tal-atturi sabiex setgħu imexxu b'dawk ix-xogħlijiet.

64. M'hemmx dubju li l-konvenuti ma talbux dak il-permess, u għaldaqstant il-Qorti tqis li fuq hekk biss l-Ewwel Qorti kellha tasal għall-konklużjoni differenti milli wasslet għaliha.

65. Dan biex ma nsemmux ukoll, li fiha nfisha, il-ħamrija meta tissaqqa jew tixxarrab issir materjal niedi, u billi din tpoġġiet ġewwa l-ħwat li jiffurmaw parti mill-ħajt komuni, tali għemil wassal biex il-konvenuti poġġew ukoll materjal niedi mal-ħajt diviżorju, bi ksur tal-**Artikolu 419(ċ) tal-Kodiċi Ċivili**.

66. Il-Qorti għalhekk jidhrilha li dan l-aggravju huwa fejjiedi u għaldaqstant, fl-aħħar tas-sentenza, sejra tkun qiegħda tieħu ħsieb tordna lill-konvenuti sabiex ineħħu l-pjanti u l-ħamrija mill-'ħwat', u jerġgħu jreġġgħuhom lura għall-istat li kienu fih qabel ma' fetħuhom.

Ċ. Dwar l-Estensjoni ta' Wieħed mill-Ħitan Diviżorji b'Ġebel tal-Kantun li Mhuwiex tal-Istess Ħxuna u Mhux ta' Kwalità

67. Ngħaddu issa għall-aggravju li huwa dwar iċ-ċaħda tas-sitt u s-seba' talbiet tal-atturi Zammit, li fihom ilmentaw minn żieda f'wieħed mill-ħitan diviżorji, b'ġebel li mhuwiex tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju, u li qegħdin iqisuh mhux ta' kwalità tajba.

68. L-atturi appellanti qegħdin jibnu dan l-aggravju fuq l-argument, li fiha nfisha, id-differenza fil-ħxuna tal-ħajt, twassal għal instabbiltà fil-ħajt, u għalhekk qegħdin iqisu li l-Ewwel Qorti marret *«kontra kull prinċipju bażiku ta' loġika»* meta qieset li huma ma seħħilhomx jippruvaw li l-ġebel li ntuża mill-konvenuti kien ta' kwalità inferjuri, jew inkella li d-differenza fil-ħxuna tiegħu sejra tkun qiegħda xxekkilhom milli jgħollu iktar lil dak il-ħajt.

69. Isostnu li l-instabbiltà fil-ħajt minħabba d-differenza fil-ħxuna tiegħu tirriżulta mill-prinċipji bażika tal-fiżika u f'dan is-sens jisħqu li huma ma kellhomx jiġu mistennija li jressqu prova ta' din ix-xorta għaliex il-prova li għandha tinġieb fi kwistjonijiet ċivili hija sal-grad tal-bilanċ tal-probabbiltajiet u mhux iktar.

70. Jissoktaw billi jargumentaw li d-differenza fil-ħxuna tal-ħajt qiegħda wkoll twassal għal *«insidja potenzjali u għalhekk [għall-]periklu.»* F'dan il-kwadru jirraġunaw, li bil-mod ta' kif imxiet, l-Ewwel Qorti tefgħet fuqhom piż tal-prova li huwa iktar tqil minn dak mitlub fi kwistjonijiet ċivili.

71. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-aggravju mhuwiex fejjiedi.

72. Iż-żieda li mhijiex tal-istess ħxuna hija biss fuq żewġ filati tal-ħajt, u mir-ritratti li hemm fl-atti jidher biċ-ċar li n-nuqqas fil-ħxuna hija relattivament minuri meta mqabbla mal-kumplament tal-wisgħa tal-ħajt diviżorju (ara r-ritratti f'paġni 14 u 258 tal-atti tal-kawża). Li jingħad li nuqqas daqshekk żgħir fil-wisgħa, qiegħed iwassal għall-periklu fl-istabbiltà tal-ħajt mhuwa xejn għajr esaġerazzjoni żejda.

73. Fis-sewwa, anke l-attur stess li huwa Perit, meta ġie biex jixhed, huwa ddeskriva d-differenza fil-wisgħa bħala *«xoffa żgħira»,* u la qal li dik id-differenza qiegħda twassal għall-periklu fl-istabbiltà tal-ħajt u wisq inqas ma qal li ma setax jestendi iktar il-ħajt minħabba dik id-differenza fil-wisgħa (ara xhieda tal-Perit Anton Zammit, f'paġna 67 tal-atti tal-kawża).

74. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza, li għajr għall-każ ta' opramorta, il-liġi tagħna ma titlobx li ż-żieda fil-ħajt diviżorju għandha tkun bilfors tal-istess ħxuna tal-ħajt ta' taħt. Dak li titlob il-liġi huwa biss li l-ħxuna fil-ħajt diviżorju m'għandhiex tkun ta' inqas minn tmienja u tletin ċentimetru (ara l-**Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili**), u għaldaqstant, sakemm iż-żieda ma tkunx inqas minn daqshekk, dik iż-żieda tkun permissibbli, anke jekk tkun inqas mill-bqija tal-ħxuna tal-ħajt diviżorju (ara ***Frank Calleja v. Charles***

Paul Attard mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2021).

75. Kif osservat sewwa l-Ewwel Qorti, f'dan il-każ, l-atturi Zammit naqsu għalkollox milli jġibu prova dwar kemm hija l-ħxuna tal-ġebel li qegħdin jilmentaw dwaru, u fin-nuqqas ta' prova bażika bħal din, mir-ritratti li hemm fl-atti, il-Qorti ma tistax tassumi li l-ġebel li ntuża mhuwiex tal-ħxuna minima mitluba mil-liġi.

76. Fuq kollox, l-atturi lanqas ma wrew li l-ġebel li ntuża mhuwiex ta' kwalità tajba li ma jiflaħx iktar piż fuqu, u għalhekk tħares minn fejn tħares, dan l-aggravju ma jistax jiġi milqugħ.

D. Dwar in-Nuqqas ta' Rimedju Effettiv dwar it-Tneħħija tal-Parakkwa tat-Tamboċċ

77. Aggravju ieħor tal-atturi huwa mbagħad dwar ir-rimedju mogħti mill-Ewwel Qorti b'rabta mat-tneħħija tal-parakkwa tat-tamboċċ, li bħalissa qiegħda sserraħ fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju.

78. Fl-ispeċifiku, l-appellanti qegħdin jilmentaw mill-fatt li l-Ewwel Qorti ma qabditx u kkundannat lill-konvenuti sabiex ineħħu minnufih il-parakkwa minn fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju, iżda ordnatilhom ineħħuha biss f'każ li huma jiġu biex jgħollu l-istess ħajt diviżorju. Jargumentaw li

b'din ix-xorta ta' deċiżjoni, l-Ewwel Qorti qiegħda effettivament ittawwal l-illegalità li twettqet mill-konvenuti, u dan bi ħsara għalihom u għall-proprjetà tagħhom.

79. Isostnu li din il-kawża tnisslet minħabba n-nuqqas ta' relazzjoni tajba ta' bejn il-partijiet, u fuq l-argument li huma mhumiex jistennew lill-konvenuti jikkoperaw magħhom sabiex jaqilgħu l-parakkwa f'każ li jiġu biex jgħollu l-ħajt diviżorju, jirraġunaw li r-rimedju mogħti lilhom mill-Ewwel Qorti mhuwiex wieħed effettiv.

80. Jagħlqu billi jargumentaw li ġaladarba l-Ewwel Qorti sabet li l-konvenuti ġabu ruħhom ħażin meta waħħlu l-parakkwa fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju, dik il-Qorti kellha tilqa' l-ħames talba tagħhom, u tikkundanna lill-konvenuti Bilocca sabiex ineħħu minnufih dik il-parakkwa.

81. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju lanqas mhuwa misħoqq.

82. L-unika raġuni li għaliha l-atturi qegħdin jitolbu t-tneħħija tal-parakkwa minn fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju hija biss sabiex ma jsibux xkiel biex jgħollu l-ħajt diviżorju fl-eventwalità li jiddeċiedu jagħmlu hekk. Mill-bqija l-atturi ma wrewx li bil-mod ta' kif inhi bħalissa l-parakkwa qiegħda toħolqilhom xi inkonvenjent jew inkella qiegħda tagħmlilhom il-ħsara.

83. Kemm mill-atti tal-kawża, kif ukoll mir-rikors tal-appell, jidher biċ-ċar li bħalissa l-atturi għad m'għandhomx il-ħsieb li jgħollu l-ħajt diviżorju, u għaldaqstant din il-Qorti jidhrilha li l-Ewwel Qorti żammet bilanċ tajjeb bejn id-drittijiet tal-atturi li jgħollu l-ħajt diviżorju skont l-**Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili**, u d-dritt tal-konvenuti li jinqdew bil-ħajt inkwistjoni bħala l-komproprjetarji tiegħu skont l-**Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili**.

84. Bil-mod pulit kif twaħħlet, il-parakkwa ma hija qiegħda ttellef xejn lill-atturi mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u tal-ħajt komuni, u għalhekk l-Ewwel Qorti mxiet bil-għaqal meta ordnat lill-konvenuti jneħħu l-parakkwa f'każ biss li l-atturi jiġu biex jestendu l-ħajt diviżorju.

85. Wara kollox, bħala ġirien, l-atturi huma wkoll marbuta bl-obbligazzjonijiet tal-viċinat tajjeb, u għalhekk għandhom id-dmir jittolleraw li l-parakkwa inkwistjoni tibqa' mwaħħla fejn hi, sakemm, u jekk jasal iż-żmien li jiġu bżonn li jgħollu l-ħajt diviżorju (ara ***Rita Livori et v Tarcisio Cassar et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2014).

86. Mill-banda 'l oħra, il-konvenuti huma mbagħad mistennija li jimxu wkoll ta' nies u jirrispettaw is-sentenza tal-Qorti hekk kif l-atturi jiġu biex jestendu l-ħajt diviżorju. Naturalment, f'każ li dawn jonqsu milli jagħmlu hekk, l-atturi xorta waħda sejrin jibqagħlhom f'idejhom is-sentenza tal-Qorti x'jeżegwixxu, u dan bil-mezzi kollha li tagħhom il-liġi.

87. Ir-rimedju mogħti lill-atturi huwa għalhekk xorta waħda effettiv, u għal dawn ir-raġunijiet dan l-aggravju qiegħed ukoll jiġi miċħud.

E. Dwar il-Kap Tal-Ispejjeż

88. Jifdal biss l-aħħar aggravju li huwa dwar il-kap tal-ispejjeż, u sewwasew dwar id-deċiżjoni li l-ispejjeż b'rabta mal-kawża ewlenija tal-atturi għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

89. Essenzjalment, dan l-aggravju qiegħed jintrabat mal-bqija tal-aggravji ta' qabel, u qiegħed jinbena fuq l-argument li f'każ li din il-Qorti sejra tkun qiegħda tilqa' l-aggravji l-oħra, dan għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż sabiex ikunu l-konvenuti appellati li jġorru l-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji li l-atturi qegħdin jgħidu li kellhom ibatu bħala konsegwenza tal-għemejjel illeċiti tal-istess konvenuti.

90. Din il-Qorti, tosserva li b'kollox kienu sitta l-kwistjonijiet li tqanqlu mill-atturi fil-kawża tagħhom. Dawk kienu: (i) il-kwistjoni b'rabta mal-faċċata; (ii) il-kwistjoni b'rabta mal-pjanti fil-ħwat fuq wieħed mill-ħitan diviżorji; (iii) il-kwistjoni b'rabta mal-estensjoni ta' wieħed mill-ħitan diviżorji; (iv) il-kwistjoni b'rabta mal-parakkwa tat-tamboċċ; (v) il-kwistjoni b'rabta mad-dħul tal-ilma minn ġewwa t-terazzin tal-konvenuti; u (vi) il-kwistjoni b'rabta mad-danni.

91. Minn dawn, huma biss il-kwistjonijiet: (i) b'rabta mal-pjanti fil-ħwat; (ii) id-dħul tal-ilma minn ġewwa t-terazzin; u (iii) sa ċertu punt dik b'rabta mal-parakkwa tat-tamboċċ; li fihom l-atturi ngħataw raġun. Mill-bqija, it-talbiet tal-atturi ġew miċħuda.

92. Jista' jingħad għalhekk li l-atturi sfaw rebbieħa fuq bosta mill-punti tal-kawża daqs kemm sfaw telliefa f'oħrajn, u kemm minħabba f'hekk kif ukoll fid-dawl u ta' dak li nsibu fl-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din il-Qorti ma jidhrilhiex li hemm lok għal bdil fil-kap tal-ispejjeż.

93. L-aħħar aggravju qiegħed għalhekk jiġi wkoll miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa' f'parti minnu</u>** l-appell tal-atturi l-Perit Anton Zammit u martu Rose Zammit, u għalhekk qiegħda tibdel is-sentenza appellata billi tħassarha biss f'dik il-parti fejn ċaħdet ir-raba' u l-ħames talbiet tal-atturi sa fejn għandhom x'jaqsmu dwar it-tqegħid tal-pjanti fil-ħwat li hemm fuq wieħed mill-ħitan diviżorji, u minflok: (i) tilqa' wkoll ir-raba' talba sa fejn għandhom x'jaqsmu x-xogħlijiet mingħajr permess li saru fuq wieħed mill-ħitan diviżorji b'rabta mat-tqegħid tal-pjanti; u (ii) tikkundanna lill-konvenuti

Bilocca sabiex ineħħu l-pjanti u jreġġgħu lura l-ħajt diviżorju għall-istat ta' kif kien qabel ma wettqu x-xogħlijiet inkwistjoni.

Mil-bqija s-sentenza appellata għandha tibqa' kif inhi, anke sa fejn għandu x'jaqsam il-kap tal-ispejjeż, b'dana illi ż-żmien ta' tliet xhur li jissemma fis-sentenza appellata, għandu jibda jgħaddi mil-lum.

Fl-aħħar nett, il-Qorti tikkundanna lill-atturi l-Perit Anton Zammit u lil martu Rose Zammit sabiex jagħmlu tajjeb flimkien bejniethom għal tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) tal-ispejjeż b'rabta ma' din il-proċedura tal-appell, filwaqt li l-kwart l-ieħor ($^{1}/_{4}$) għandhom jagħmlu tajjeb għalih il-konvenuti Richard Bilocca u martu Marianna Bilocca, flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb