MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 712/2005

Paul u Biċe konjuġi **BUSUTTIL**, u Alfred u Iris konjuġi Mizzi

vs

Joseph u Connie konjuġi **BUSUTTIL**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-4 ta’ Awissu, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) ssib, jekk meħtieġ billi taħtar perit, li, bi ħsara għall-jeddijiet tal-atturi miżżewġin Busuttil, l-imħarrkin illegalment, abbużivament u bi ksur tal-liġijiet sanitarji u ċivili, saqqfu u għalqu *shaft* li minnu l-atturi Busuttil kienu jieħdu l-arja u d-dawl għall-fond tagħhom; (ii) tordna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien li jogħġobha tiffislahom il-Qorti u taħt is-superviżjoni ta’ perit arkitett minnha maħtur, bi

spejjeż tagħhom jerġgħu jirrepristinaw il-post mikri lilhom mill-attriċi Iris Mizzi f'numru 4a, 70, Misraħ l-Arċisqof Gonżi, Kalkara u kif ukoll il-*garage* numru 68 fl-istess triq li huwa ġid tal-atturi l-oħrajn miżżewġin Busuttil, u dan billi jerġgħu jiftħu x-xaft li kien jgħaddi mill-fond tal-atturi Busuttil sal-livell tal-bejt tal-korp ta' appartamenti fejn jinsab dak mikri lill-istess imħarrkin; u (iii) li tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin, f'każ li dawn jonqsu li jagħmlu kulma huwa meħtieġ fiż-żmien lilhom mogħti. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Awissu, 2005, li bih ordnat li ssir in-notifika tal-atti tal-kawża lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fl-4 ta' Novembru, 2005, li biha l-imħarrkin miżżewġin Busuttil laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu, preliminarjament, li l-atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku li jmexxu 'l quddiem il-kawża għaliex kienu aċċettaw il-parti assenjata lilhom b'att ta' diviżjoni fl-istat li kienet tinsab u li bil-kawża tagħhom l-atturi la kienu sejrin iħarsu xi dritt u lanqas sejrin jiksbu xi dritt ieħor lil hinn minn dawk miksuba bl-imsemmi att. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li mkien fil-liġi ma jinsab stabilit li *garage* irid ikollu *shaft* fuq wara u li, f'kull każ, ix-*shaft* ingħalaq bi qbil mas-sid li minnu l-atturi wirtu t-titolu. Jgħidu li l-atturi jmisshom juru x'inhu l-preġudizzju li qegħdin iġarrbu bl-għeluq tal-imsemmi *shaft*. Jagħlqu billi jgħidu li għad hemm pendenti l-appell tagħhom quddiem il-MEPA dwar l-ordni ta' twettiq li dik ħarġet kontra l-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2006[1], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-lista tal-kawżi qabel is-seduta (*pretrial*) u ħatret lill-Assistent Ġudizzjarju l-Avukat Maria Dolores Gauċi biex tmexxi dik il-fażi tal-kawża;

Rat il-verbali tas-seduti u l-provi mressqin mill-partijiet quddiem l-imsemmija Assistent Ġudizzjarju, fosthom il-verbal tas-seduta miżmuma fil-5 ta' Frar, 2008[2], li bih l-

[1] Paġ. 38 tal-proċess
[2] Paġ. 150 tal-proċess

partijiet intrabtu li jressqu s-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom permezz ta’ Noti;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta’ Frar, 2008, li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ u t-trattazzjoni tal-għeluq għat-3 ta’ April, 2008;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta’ Marzu, 2008, li bih ċaħdet talba magħmula mill-atturi b’rikors tagħhom tas-7 ta’ Frar, 2008, biex iressqu dokument ieħor bħala prova għall-każ tagħhom;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fil-5 ta’ Marzu, 2008[3];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-28 ta’ Marzu, 2008[4], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta’ April, 2008, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tneħħija ta’ xogħlijiet abbusivi f’post mikri lill-imħarrkin, li minħabba fihom l-atturi, bħala s-sidien tal-proprjetajiet li fihom saru l-istess xogħlijiet, jgħidu li qegħdin iġarrbu ħsara u preġudizzju fit-tgawdija tagħhom.

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-atturi Paul Busuttil u Iris Mizzi huma aħwa u l-imħarrek Joseph Busuttil jiġi iben ħuhom ieħor li wkoll jismu Joseph u wkoll kien miżżewweġ lil waħda jisimha Lina jew Carmelina.

[3] Paġġ. 157 sa 176 tal-proċess
[4] Paġġ. 178 sa 180 tal-proċess

F'Marzu tal-2003[5], l-atturi u dan ħuhom Joseph (flimkien ma' żewġ ħuthom oħrajn) resqu lkoll għal kuntratt ta' qasma tal-ġid li huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom u ta' ġid ieħor li huma kienu kisbu flimkien xi żmien qabel ma miet missierhom. F'dak il-kuntratt, fost l-oħrajn, l-attur Paul Busuttil messu l-*garage* numru 68, Misraħ l-Arċisqof Gonzi, Kalkara (liema post għal xi żmien kien iservi ta' ċinema), filwaqt li l-attriċi Iris Mizzi messha l-appartament numru 4A, f'70, Misraħ l-Arċisqof Gonzi, Kalkara. L-imsemmi appartament jinsab fuq l-imsemmi garaxx. Iben l-imħarrkin jikri l-appartament mingħand l-attriċi u jgħid li ilu joqgħod fih b'kirja miftehma ma' nanntu Veneranda Busuttil (omm l-atturi) sa mill-1979[6], jiġifieri qabel ma kien iżżewweġ, u dan għaliex "kien se' joħodulna tal-*Housing* dak iż-żmien"[7]. Filwaqt li missier l-atturi miet f'Lulju tal-1967, l-omm mietet f'Marzu tal-1997;

Illi għall-ħabta tal-1994[8], meta l-imħarrek kien diġa' qiegħed jgħix fl-appartament b'kirja, għamel xi xogħlijiet fih b'mod li saqqaf xaft li kien jagħti l-arja u d-dawl lill-*garage* ta' taħtu, ħoloq kamra oħra[9] u fetaħ bieb mill-appartament li joħroġ għal fuq il-parti msaqqfa bħala bitħa interna[10]. Jidher li xhud oħra[11] jiddikjaraw li x-xogħlijiet saru qabel l-1990, iżda jidher li l-awtoritajiet konċernati ma aċċettawx dan bħala fatt[12];

Illi minn April tal-2004[13], l-attur Paul Busuttil beda jitlob lill-imħarrek (u dak iż-żmien ukoll lil oħtu l-attriċi, fil-kwalita' tagħha ta' sid tal-appartament) biex ineħħi x-xogħol ta' tisqif li għamel fl-imsemmi xaft. Fil-bidu tal-2005, huwa ġab ukoll spetturi tal-MEPA biex jaraw il-post, u dawn bdew jieħdu azzjoni kontra l-imħarrek[14] u aktar tard matul April ta' dik is-sena nħareġ kontrih Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq[15].

[5] Dok "A", f'paġġ. 18 sa 24 tal-proċess
[6] Ara affidavit tiegħu, f'paġġ. 52 – 3 tal-proċess
[7] Xhieda tiegħu 31.5.2007, f'paġ. 140 tal-proċess
[8] Affidavit ta' Josephine Bonniċi, f'paġ. 35 tal-proċess
[9] Affidavit ta' Albert Borġ, f'paġ. 60 tal-proċess
[10] Affidavit tal-attur, f'paġ. 30 tal-proċess
[11] Affidavit ta' Tony Cohen u Amleto Muscat, f'paġ. 55 tal-proċess
[12] Xhieda ta' Mark Cassar 9.11.2006, f'paġ. 87 tal-proċess
[13] Dok "Ċ", f'paġ. 7 tal-proċess
[14] Dok "A", f'paġ. 5 tal-proċess
[15] Dokti "MC" u "MC1", f'paġġ. 79 sa 83 tal-proċess

Illi bħala konsiderazzjonijiet ta’ xejra legali marbutin mal-każ jidher li huwa meħtieġ li, qabel kull ħaġa oħra, l-Qorti tistħarreġ **l-ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrkin. Biha huma jgħidu li l-atturi m’**għandhomx interess ġuridiku li jmexxu ’l quddiem l-azzjoni tagħhom**. Jidher li l-imħarrkin jibnu din l-eċċezzjoni fuq żewġ ċirkostanzi: (i) l-ewwel waħda hija li x-xogħlijiet saru fi żmien (u bil-kunsens) tas-sid ta’ dak iż-żmien, u (ii) t-tieni waħda hija l-fatt li l-bini li minnu jilmentaw l-atturi kien diġa’ jeżisti qabel ma kien sar il-kuntratt tal-qasma tal-ġid fl-2003, u għalhekk l-atturi kien messhom urew l-oppożizzjoni tagħhom f’dak il-waqt. Fi kliem ieħor, l-imħarrkin jippretendu li l-atturi aċċettaw dak l-istat ta’ fatt u llum m’għandhomx jedd iqanqlu iżjed xi kwestjonijiet dwaru;

Illi dwar l-ewwel raġuni, jirriżulta li hemm nuqqas ta’ qbil bejn it-teżi tal-atturi u dik tal-imħarrkin dwar jekk kienx minnu jew le li l-awtriċi tal-atturi (ommhom Veneranda Busuttil li tiġi wkoll in-nanna tal-imħarrek) kenitx tassew tat il-kunsens tagħha biex isiru x-xogħlijiet. Minkejja dan, bl-ebda mod ma jista’ jingħad li, jekk kieku hija kienet tassew tat il-kunsens tagħha, dan il-fatt waħdu jistax jingħad li ġab fix-xejn l-interess ġuridiku tal-atturi li jressqu din il-kawża. Kif sejjer jissemma iżjed ’il quddiem f’din is-sentenza, hemm ċirkostanza partikolari legali li, fil-fehma tal-Qorti, tiswa ħafna biex minkejja kulma seta’ ġara, ħalliet ħaj l-interess ġuridiku fl-atturi;

Illi dwar it-tieni raġuni, mill-atti tal-kawża joħroġ ċar ukoll li l-atturi qegħdin iressqu l-azzjoni tagħhom fuq il-pretensjoni li, bix-xogħlijiet magħmula mill-imħarrkin, huma qegħdin iġarrbu ħsara jew preġudizzju fit-tgawdija ta’ ħwejjiġhom. Għalkemm fir-raba’ premessa tal-Att taċ-Ċitazzjoni huma jsemmu n-nuqqas ta’ ksib ta’ permessi tal-bini min-naħa tal-imħarrkin dwar ix-xogħlijiet magħmula, ma jidhirx li l-ilment tagħhom jistrieħ biss fuq dak il-fatt. Huwa magħruf li l-fatt waħdu li bini jkun ittella’ bla permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti jew mhux skond il-permessi maħruġa ma jnisslix l-interess

ġuridiku biex wieħed jattakka dak il-bini abbużiv[16], u dan għaliex permess bħal dak la jżid u lanqas inaqqas mill-jeddijiet tat-terzi li jkollhom bini fil-qrib[17]. Biex jissejjes l-interess ġuridiku, jeħtieġ li l-parti attriċi turi li bit-titligħ tal-bini li hija tqis li sar b'mod abbużiv, hija tkun ġarrbet ħsara fit-tgawdija tal-ġid tagħha, kemm bil-ħolqien ta' servitu' jew b'kull mod ieħor[18];

Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li, fil-każ tal-attur Paul Busuttil, il-ħsara li l-ġid tiegħu (l-*garage* sottopost għall-appartament mikri lill-imħarrkin) qiegħed iġarrab minħabba x-xogħlijiet lamentati huwa n-nuqqas ta' arja u dawl li kienu jidħlu mix-xaft li imbarraw l-imħarrkin. Filwaqt li, fil-każ tal-attriċi, Iris Mizzi, din il-ħsara tikkonsisti fit-theddida li bħala sid tal-ġid tagħha (l-appartament mikri lill-imħarrkin) jistgħu jittieħdu kontriha passi mill-awtoritajiet kompetenti minħabba x-xogħlijiet li m'humiex koperti bil-permessi (anzi, illum il-ġurnata hemm dwarhom proċeduri ta' twettiq maħruġa mill-istess awtoritajiet);

Illi lanqas ma jidher li jista' jingħad li l-atturi b'xi mod irrinunzjaw għal xi jedd tagħhom dwar il-ġid li messhom bil-kuntratt tal-qasma li sar fl-2003 bejn l-aħwa. Il-Qorti ma tistax taċċetta s-siwi tal-argument tal-imħarrkin li ladarba ħadd mill-kondividenti ma ressaq xi lment dwar ix-xogħlijiet waqt li kien qiegħed isir il-kuntratt tal-qasma tal-ġid, allura dan għandu jfisser li huma qagħdu għal dak li kien hemm u tawh il-barka tagħhom. Għall-kuntrarju, jidher li l-interess partikolari tal-atturi tnissel hekk kif saret il-qasma tal-ġid li kien ġej lill-aħwa Busuttil (magħdud magħhom missier l-imħarrek) mill-wirt tal-ġenituri u mill-ġid li kienu kisbu flimkien, u għalhekk meta kull wieħed u kull waħda minnhom saru jafu b'ċertezza x'kien sejjer imisshom minn dak il-ġid komuni;

Illi dan kollu, fil-fehma tal-Qorti, juri li l-interess tal-atturi, għalkemm m'huwiex l-istess għal kollha, huwa kemm attwali (għaliex il-qagħda tal-bini li sar għadha teżisti sal-

---

[16] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Francesco Saverio Borġ vs Joseph Mallia et***, u P.A. GV **29.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Philip Galea et vs Tigne' Development Co. Ltd. et***
[17] P.A. GCD **20.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Dentist Gerald Żammit vs Alfred Borġ***
[18] P.A. PS **21.10.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġustu Debono vs Emanuel Buħaġiar***

lum), kemm dirett u personali (billi jolqot il-ġid partikolari tagħhom u b'effetti diretti fir-rigward tagħhom personalment) u kif ukoll ġuridiku (għaliex jirrigwarda t-tgawdija ta' ħwejjiġhom u l-qagħda ta' dak il-ġid konformi mal-liġijiet tal-pajjiż);

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin;

Illi **dwar l-azzjoni attriċi fil-mertu** jibda biex jingħad li l-imħarrek ma jiċħadx li kien hu li, permezz ta' ħaddiema mqabbdin minnu, għamel ix-xogħlijiet li l-atturi llum iridu li jitneħħew. L-imħarrek ma jiċħadx lanqas li x-xogħlijiet li huwa għamel ma kinux koperti bil-permessi meħtieġa u li sallum, minkejja kull tentativ li sar biex jissanzjona x-xogħlijiet, l-awtoritajiet ċaħdu t-talbiet tiegħu. Ma hemmx kuntrast lanqas dwar il-fatt li llum l-atturi huma s-sidien tal-ambjenti mertu tal-kawża: fil-każ tal-atturi Busuttil huma s-sidien tal-*garage* filwaqt li l-atturi Mizzi huma s-sidien tal-appartament ta' fuq dak il-*garage* liema appartament huwa mikri lill-imħarrek u martu. L-imħarrek m'huwiex sid tal-ebda parti mill-bini milqut b'din il-kawża;

Illi l-imħarrek isejjes il-każ tiegħu fuq tliet argumenti (li dwar uħud minnhom ġa sar aċċenn aktar qabel): (i) li x-xogħlijiet saru bi qbil mas-sid, (ii) li x-xogħlijiet kienu meħtieġa għall-familja tiegħu u ma sarux b'kapriċċ, u (iii) li x-xogħlijiet ma jiksru bl-ebda mod xi jedd tal-atturi;

Illi **dwar l-ewwel raġuni** l-Qorti tqis li l-partijiet iddedikaw il-biċċa l-kbira tal-provi tagħhom biex jissieltu fuq il-kwestjoni dwar jekk l-imħarrek kienx kiseb il-kunsens ta' Veneranda Busuttil li mingħandha kien jikri l-post dak iż-żmien. L-atturi jisħqu li ommhom qatt ma qablet ma' dak li għamel l-imħarrek, għalkemm kienet taf b'dak li kien qiegħed isir. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek jgħid li nanntu tatu l-permess tant li, biex seta' jsir ix-xogħol, ingħata ċ-ċavetta tal-*garage* li llum huwa ġid ta' zijuh l-attur Paul Busuttil. Min-naħa tagħhom, l-atturi Iris u Alfred Mizzi wkoll itennu l-istess verżjoni, imma irriżulta li meta saru x-xogħlijiet mertu tal-kawża, lanqas biss kienu joqogħdu f'Malta u dak li xehdu dwaru kien dak li jgħidu li qaltilhom

Veneranda Busuttil snin wara l-fatt. Huwa fatt ukoll, madankollu, li binthom Josephine (illum Bonniċi) kienet toqgħod f'appartament ieħor – dak bin-numru 4 u li jiġi biswit dak li fih saru x-xogħlijiet mertu tal-kawża – mill-blokka ta' appartamenti li fiha kien joqgħod l-imħarrek fiż-żmien li saru x-xogħlijiet u fejn ukoll kienet toqgħod nannitha Veneranda Busuttil u li tgħid li nannitha kienet ċaħdet li hija qatt tat il-barka tagħha biex l-imħarrek jagħmel it-tisqif tax-xaft u jibni l-kamra li kien jeħtieġ;

Illi huwa prinċipju milqugħ li f'każ ta' żewġ verżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li t-tnejn jistgħu jkunu plawsibbli jew possibbli, dan il-fatt għandu jmur kontra l-parti li tkun allegat il-fatt, u dan bi tħaris tar-regola ewlenija proċedurali li *onus incumbit ei qui dixit*[19]. Imma mhux kull konflitt ta' provi għandu jwassal lill-Qorti biex ma tistax tasal bil-fehmiet tagħha għal soluzzjoni tal-kwestjoni, jekk kemm-il darba hija tasal biex tqis li xi waħda minn dawk il-verżjonijiet hija iżjed ta' min joqgħod fuqha mill-oħra[20]. Dan għaliex, fil-qasam tal-azzjoni ċivili, l-kriterju li jwassal għall-konvinċiment tal-ġudikant għandu jkun li l-verżjoni tinstab li tkun waħda li l-Qorti tista' toqgħod fuqha u li tkun tirriżulta bis-saħħa ta' xi waħda mill-għodda proċedurali li l-liġi tippermetti fil-proċess probatorju. Sakemm il-prova li tkun hija rilevanti għall-każ[21], ma jagħmilx differenza jekk dik il-prova tieħux is-sura ta' xhieda bil-fomm jew ta' dokument li jixħet dawl fuq l-aspett partikolari tal-każ[22]. Fit-twettiq ta' eżerċizzju bħal dak, il-Qorti hija marbuta biss li tagħti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-raġunijiet u l-kriterju tal-ħsieb li hija tkun ħaddmet biex tasal għall-fehmiet tagħha ta' ġudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha[23];

Illi fil-każ tal-lum, jirriżulta mix-xhieda tal-imħarrek innifsu li, l-ewwel għan tiegħu kien li nanntu tikrilu appartament li jmiss ma' dak li kien qiegħed jikri diġa' biex ikun jista' jniffidhom. Dan kien talbu għaliex, minħabba li kellu t-tfal,

---

[19] P.A. NC **28.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Ġiordmaina Medici et vs William Rizzo et***
[20] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Ġiantar vs David Curmi noe et***
[21] Art. 558 tal-Kap 12
[22] App. Inf. **15.12.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vodafone Malta Limited vs Mark Vella***, u App. Ċiv. **12.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Iris Dalmas vs Mons. Joseph Dalmas et***
[23] App. Inf. **9.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Mifsud et vs Victor Calleja et***

l-appartament li kellu kien sar żgħir wisq. Meta nanntu ma aċċettatx li tikrilu post ieħor, huwa qatagħha li jitlobha biex tħallih jagħmel ix-xogħlijiet li llum jilmentaw minnhom l-atturi. L-imħarrek jgħid li tkellem ma' nanntu waħedha u ħadd ieħor ma kien preżenti. Il-Qorti filwaqt li tqis li tassew jista' jkun li l-affarijiet saru kif qiegħed jgħid l-imħarrek, ma tqisx li b'hekk biss huwa ħoloq jedd li jista' jopponih lill-atturi. Dan jingħad għaliex il-fatt li kellem lil nanntu (u jirriżulta li kellem anke lil kuġintu Josephine Bonniċi, li tiġi bint l-atturi Mizzi) qabel ma beda x-xogħlijiet, ma jfissirx li dan issarraf fil-kunsens tas-sid, għaliex wisq jidher li l-mod kif mexa f'din il-ħaġa kienet iżjed qisha *fait accompli* milli kisba ta' permess, iżjed u iżjed meta nanntu wrietu li ma riditx taqla' kwestjonijiet minħabba wliedha;

Illi, madankollu, raġuni oħra li twassal lill-Qorti biex issib favur it-teżi tal-atturi hija li filwaqt li Veneranda Busuttil setgħet kienet sid tal-binja, ma kinitx is-sid waħdien tagħha. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-binja f'Misraħ l-Arċisqof Gonzi kienet tagħmel mill-komunjoni tal-akkwisti li kienet teżisti bejnha u żewġha Anthony li miet fl-1967. Ma' mewtu, sehemu għalhekk kien għadda f'uliedu (fosthom l-atturi) li għalhekk kienu n-nudi proprjetarji, filwaqt li ommhom kienet l-użufruttwarja ta' dak is-sehem (minbarra li kellha s-sehem tagħha fi proprjeta' assoluta). Għall-Qorti dan ifisser li, fiż-żmien li saru x-xogħlijiet in kwestjoni, ma kinitx Veneranda Busuttil waħedha s-sid tal-binja (u għalhekk ma kinitx hi waħedha li setgħet tagħti kunsens) imma wliedha wkoll, u l-imħarrek ma kiseb il-kunsens tal-ebda wieħed u waħda minn dawn. F'qagħda bħal din il-Qorti tqis li – ukoll kieku l-każ ġara kif qiegħed jgħid l-imħarrek – Veneranda Busuttil ma setgħetx tagħti kunsens li jolqot il-jeddijiet ta' komproprjetarji oħra[24];

Illi b'żieda ma' dan kollu, l-imħarrek ma seħħlux iġib prova li dak il-kunsens preżunt kien imniżżel f'kitba jekk mhux ukoll f'att pubbliku, ċirkostanza li kienet meħtieġa wisq

[24] Art. 491 marbut mal-art. 328 tal-Kap 16

ladarba kien messu jaf li l-post li kien jikri kien jagħmel minn binja li fiha kellhom interessi bosta nies;

Illi **dwar it-tieni raġuni** huwa ċar li hawnhekk l-imħarrkin qegħdin jistrieħu fuq argument ta' emozzjoni u kompassjoni aktar milli fuq argument legali. It-teżi tal-imħarrkin hija li x-xogħlijiet kellhom jagħmluhom minħabba li l-appartament kien ċkien ladarba kellhom l-ulied, u wkoll minħabba l-fatt li binthom kienet milquta minn kundizzjoni medika li minħabba fiha d-dħaħen li kienu jitilgħu mill-*garage* tal-attur kienu jagħmlulha iżjed ħsara f'saħħitha. Jirriżulta li meta l-imħarrek kera l-appartament, dan kellu kamra tas-sodda waħda u t-tieqa ta' dik il-kamra u tal-kċina kienu jagħtu għax-xaft li jagħti d-dawl u l-arja lill-*garage* ta' taħtu. Meta l-imħarrek iżżewweġ u kellhom it-tfal, b'kamra tas-sodda waħda ma kienx hemm kumdita' bażika. Dan il-fatt jagħrfu wkoll l-*enforcement officer* Mark Cassar[25]. Iżda l-Qorti, filwaqt li tagħder u tapprezza ċ-ċirkostanzi li sabu fihom l-imħarrkin Busuttil, ma tistax taċċetta li dawk iċ-ċirkostanzi kienu tajbin biżżejjed biex jagħtu lill-imħarrkin is-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet strutturali li saru. Il-mottiv li wassal biex saru dawk ix-xogħlijiet ma jistax jissarraf f'jedd li jolqot il-ġid u l-interessi ta' ħaddieħor. Fuq kollox, irriżulta wkoll[26] li għal żmien twil l-imħarrek kien wiegħed li sejjer jagħmel xogħlijiet rimedjali biex jirripristina l-kundizzjoni tal-bini, iżda ma wasal qatt biex żamm kellmtu;

Illi **dwar it-tielet argument** l-imħarrkin jisħqu li bix-xogħlijiet magħmula ma nkiser l-ebda jedd tal-atturi. B'mod partikolari huma jgħidu li bit-tisqif tax-xaft ma nkisret l-ebda regola ta' liġi sanitarja u lanqas intmessew b'xi mod il-jeddijiet tal-atturi fuq ħwejjiġhom;

Illi fil-fehma tal-Qorti l-kwestjoni ta' ksur ta' liġi sanitarja m'hijiex determinanti għas-soluzzjoni tal-azzjoni attriċi, bl-istess mod li l-kwestjoni ma tissolviex biss bis-sejba li x-xogħlijiet li saru ma kinux koperti b'permessi meħtieġa. Il-Qorti tifhem li l-azzjoni attriċi trid tissejjes fuq ksur jew ħsara (preġudizzju) ta' xi jedd ċivili li jkun l-effett dirett tax-

[25] Xhieda tiegħu paġġ. 86 – 7 tal-proċess
[26] Xhieda tal-attur Paul Busuttil f'paġġ. 30 – 1 tal-proċess

xogħlijiet impunjati. Jekk imbagħad ma' dak il-ksur jew ħsara jikkonkorru vjolazzjonjiet oħrajn, dawn ma jnaqqsu xejn mis-siwi tal-konsiderazzjoni ewlenija – jiġifieri d-dritt ċivili milqut;

Illi l-Qorti ssib li, fil-każ tal-atturi Busuttil, ix-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin jiksru l-jedd tas-sid għall-arja u d-dawl li kien jidħol ġol-*garage* tagħhom mix-xaft. B'tisħiħ tal-preżunzjoni maħluqa bl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, ladarba l-bitħa tax-xaft kienet isservi biss lill-*garage* tal-atturi, huwa meqjus li l-jedd għall-arja ta' dak ix-xaft hija tal-istess sid tal-*garage*[27]. Bl-għeluq ta' dak ix-xaft meta ssaqqaf mill-imħarrek, dak il-jedd intlaqat b'mod radikali mhux biss mill-aspett fattwali[28] billi nżammew id-dħul tal-arja u d-dawl fil-*garage*, iżda wkoll mill-aspett ġuridiku. Fit-tieni lok, il-fatt li d-dħaħen tal-karozzi kienu jitilgħu 'l fuq u jinxtammu mill-appartament tal-imħarrkin (u forsi wkoll joħolqilhom inkonvenjent) ma kien jagħtihom l-ebda jedd li jaqbdu u jsaqqfu l-bokka tax-xaft. Kien hemm rimedji oħrajn li setgħu jittieħdu imma żgur mhux dak li wieħed jieħu l-liġi b'idejh. Fit-tielet lok, ladarba l-imħarrkin kienu biss il-kerrejja tal-appartament, ma kellhom l-ebda jedd fuq ix-xaft u t-twieqi li kellhom jagħtu għal dak ix-xaft kienu jikkostitwixxu servitu kontra l-proprjeta' serventi (il-*garage* u l-bitħa tiegħu) li bl-ebda mod ma setgħu jitfgħu fuqha piż itqal[29]. Bit-tisqif tax-xaft, mhux talli aggravaw is-servitu' iżda tfew għal kollox il-jedd tal-fond serventi;

Illi l-Qorti ssib li, fil-każ tal-atturi Mizzi, ix-xogħlijiet magħmulin mill-imħarrkin jiksru l-jedd tas-sid għat-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, liema tgawdija l-ebda terza persuna (magħduda magħhom persuna li tikri dak il-ġid) ma tista' tippreġudika jew thedded. Dan il-ksur issemma aktar qabel meta kienu qegħdin isiru l-osservazzjonijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin. Magħdud ma' dan hemm ukoll il-fatt li x-xogħlijiet tat-tisqif tax-xaft jikkostitwixxu abbuż mill-jedd ta' servitu' u dawn qegħdin

[27] P.A. PS **16.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***George Mifsud et vs Raymond Vella et***
[28] Kemm hu hekk jirriżulta (ara l-pjanta f'paġ. 85) li l-*garage* m'għandux bitħa fuq in-naħa ta' wara tiegħu għaliex il-livell ta' Triq Rinella huwa ogħla mill-Misraħ Arċisqof Gonzi (fuq liema triq jagħti l-bieb tal-*garage*)
[29] Art. 475 tal-Kap 16

jesponu lill-atturi Mizzi għal azzjoni min-naħa tas-sidien tal-*garage*. Kemm hu hekk, l-ewwel ittri interpellatorji li l-atturi Busuttil kienu bagħtu kienu jkunu indirizzati wkoll lill-attriċi Mizzi;

Illi għalhekk il-Qorti tasal biex tqis li l-azzjoni tal-atturi hija mistħoqqa u t-talbiet tagħhom jixraq li jintlaqgħu, filwaqt li t-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet m'humiex fondati la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha** tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li x-xogħol ta' tisqif tax-xaft u l-bini ta' kamra fuq dak it-tisqif magħmula mill-imħarrkin jew min minnhom jew minn persuni mqabbdin minnhom sar bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi billi sar bi ksur tal-jeddijiet tagħhom u ċaħħadhom mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u kif ukoll għaliex saru bla ma kellhom il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrkin sabiex, bi spejjeż tagħhom u mhux aktar tard minn xahrejn kalendarji mil-lum, ineħħu x-xogħlijiet hawn fuq imsemmija taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Godwin P. Abela, li qiegħed jinħatar mill-Qorti biex skond id-direttivi tiegħu jsir ix-xogħol kollu biex il-bini jerġa' jitqiegħed fl-istat li kien qabel saru dawk ix-xogħlijiet;

Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tawtorizża minn issa lill-atturi biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat fiż-żmien mogħti, jagħmlu huma, taħt is-superviżjoni tal-imsemmi Perit Arkitett u bi spejjeż għall-imħarrkin, ix-xogħlijiet kollha meħtieġa; u

Tikkundanna lill-imħarrkin biex iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk relattivi għall-perit tekniku maħtur bis-saħħa ta' din is-sentenza**.**

Moqrija

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------