MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 219/1998/2

Emanuel Stellini, Icaro Grech u Patricia Lane

v.

Mario u Maria konjugi Mercieca, u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2006, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mariella mart Austin Camilleri, Doreen xebba Mercieca, u Maria armla ta' Mariano Mercieca, stante l-mewt ta' Mariano Mercieca; u Mariella Mercieca

Il-Qorti;

PRELIMINARI

1. Dan huwa appell minn istanza tal-attur Emmanuel Stellini minn sentenza moghtija mill-Qorti ta' Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fl-20 ta' Ottubru 2006, liema sentenza se tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

"Illi l-atturi Emanuel Stellini u Patricia Lane huma l-proprjetarji ta' "Villa Stellini" fi Triq Bir-Rix, Kercem, Għawdex li tmiss minn nofs inhar in parti mal-proprjeta` tal-konvenuta Mariella Mercieca w in parti mal-proprjeta` tal-konvenuti Mario u Maria konjugi Mercieca;

"Illi l-atturi Emanuel Stellini w Icaro Grech huma proprjetarji tal-bicca raba li tinsab fi sqaq fi Triq Bir-Rix, Kercem, Għawdex li tmiss mit-tramuntana in parti mal-proprjeta` tal-konvenuta Mariella Mercieca u in parti mal-proprjeta` tal-konvenuti Mario u Maria konjugi Mercieca;

"Illi waqt ix-xogħol tal-bini ta' parti mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` tal-konvenuti u dik ta' l-atturi Emanuel Stellini u Patricia Lane sar tħaffir u qtugħ ta' blat u ma tħallewx iż-żewg piedi u nofs rikjesti mill-Ligi bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti;

"Illi wara l-istess qtugħ ta' blat u tħaffir il-konvenuti jew ħaddiema inkarigati minnhom bnew ħajt ieħor fil-proprjeta` tagħhom u imlew il-vojt bejn l-istess ħajt u dak tal-atturi bit-torba u mhux bil-konkos b'tali mod illi dan il-fatt qed jikkawża jew jista' jikkawża danni fil-ħajt tal-proprjeta` tal-atturi Stellini u Lane;

"Illi waqt l-istess xogħlijiet l-atturi qabdu u qalgħu ħajt tas-sejjiegh komuni li kien jifred parti mill-proprjeta` tagħhom minn dik tal-atturi Stellini u Lane u dan mingħajr l-awtoriżżazzjoni tal-istess atturi;

“Illi l-atturi jew ħaddiema nkarigati minnhom bdew jibnu l-istess ħajt mhux fuq il-linja diviżorja anzi parti sewwa mill-istess ħajt inbniet fil-proprjeta` tal-atturi Stellini u Lane;

“Illi l-ħajt diviżorju mibni mill-konvenuti bejn il-proprjeta` tagħhom u dik ta' l-atturi Emanuel Stellini w Icaro Grech m'huwiex mibni skond l-arti u s-sengħa w oltre dan fih tħalliet ukoll fetħa li tagħti għal fuq il-proprjeta` tal-atturi liema fetħa hija kontra l-ligi;

“Illi l-konvenuti kienu interpellati diversi drabi dwar in-nuqqasijiet hawn fuq elenkati fil-ħitan diviżorji bejn il-proprjeta` tagħhom u dawk ta' l-atturi, iżda dejjem baqgħu inadempjenti;

“Illi kellu jinħareg Mandat ta' Inibizzjoni Numru tlieta u disgħin ta' l-elf disa' mija tmienja u disgħin (93/1998) sabiex il-konvenuti jinżammu milli jkomplu bix-xogħlijiet fuq il-ħitan diviżorji.

“Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi l-ħajt diviżorju mibni mill-konvenuti bejn il-proprjeta` tagħhom u dik ta' l-atturi Emanuel Stellini w Icaro Grech m'huwiex mibni skond l-arti u s-sengħa u li fih tħalliet fetħa kontra l-Ligi; illi waqt il-bini ta' parti mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` tal-konvenuti u dik ta' l-atturi Emanuel Stellini u Patricia Lane sar tħaffir u qtugħ ta' blat mill-konvenuti per konsegwenza li ma tħallewx iż-żewg piedi u nofs rikjesti mill-ligi bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u oltre dan sar ukoll mili bit-torba b'tali mod li qed jigu kkawżati jew jistgħu jigu kkawżati danni fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` tal-konvenuti u dik ta' l-atturi Emanuel Stellini u Patricia Lane inqala' l-ħajt diviżorju u komuni tas-sejjiegh diga' eżistenti u beda jinbena mill-gdid mhux fuq il-linja diviżorja u parti minnu fuq il-proprjeta` ta' l-imsemmija atturi;

“2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet necessarji sabiex jirrimedjaw innuqqasijiet hawn fuq imsemmija fil-ħitan diviżorji bejn il-proprjeta` tagħhom

u dik ta' l-atturi, jekk ikun hemm bżonn taħt is-superviżjoni ta' perit nominand;

“3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jipprocedu bix-xogħlijiet meħtiega, dejjem taħt is-superviżjoni ta' perit nominand, a spejjeż tal-konvenuti.

“Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Lulju elf disa' mija tmienja u disgħin (1998), tal-ittra interpellatorja tas-sittax (16) ta' April 1998, u tal-ittra ufficcjali tal-ħmistax (15) ta' Mejju 1998.

“Il-konvenuti huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jigu ngunti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi kkonfermata bil-gurament ta' Emanuel Stellini.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew illi :

“1. Illi fl-ewwel lok, l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjetajiet illi huma jgħidu illi huma tagħhom, u in mankanza ta' tali prova tat-titolu, l-eccipjenti għandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' min mill-atturi ma jkunx proprjetarju tal-proprjeta` illi fic-citazzjoni jiddikjara illi tappartjeni lilu, u dan bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;

“2. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jigu rigettati bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

“3. Illi għal dak illi jirrigwarda l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` allegatament ta' l-atturi Stellini u Grech, dan inbena taħt is-superviżjoni tal-Perit Edward Scerri nominat appożitament minn din l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi, Nru. 61/1998 għal dak illi jirrigwarda l-pożizzjoni u bi ftehim bejn il-partijiet għal dak illi jirrigwarda l-modalita` tal-bini; u fi kwalunkwe każ

ma hemm xejn fil-bini ta’ l-istess ħajt illi jmur kontra r-regoli ta’ l-arti u s-sengħa rigwardanti l-bini ta' ħitan diviżorji bejn gonna;

“4. Illi l-fetħa lamentata mill-atturi hija intiża sabiex minnha jigi eżercitat id-dritt ta' passagg spettanti lir-raba proprjeta` ta' Mario u Maria Mercieca minn fuq il-proprjeta` ta' Stellini u Grech u għaldaqstant l-atturi ma għandhom ebda dritt illi jitolbu li din il-fetħa, proprjament bieb, tingħalaq;

“5. Illi għal dak illi jirrigwarda l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta` ta' l-esponenti u dak tal-atturi Stellini u Lane, imbagħad, dik il-parti mit-talba illi titlob dikjarazzjoni dwar taħmil f'distanza ta' anqas minn żewg piedi u nofs mill-linja diviżorja hija fattwalment infondata, u fi kwalunkwe każ illum ma jeżistix interess guridiku fl-atturi għall-proponiment ta' l-istess talba, stante illi kif jiddikjaraw l-istess atturi, illum l-esponenti bnew ħajt ieħor fil-proprjeta` tagħhom f'distanza aktar minn dik rikjesta mil-ligi, u l-vojt imtela mill-gdid. B'dan il-mod, għalhekk, illum u anke fil-mument tal-preżentata tac-citazzjoni, kwalunkwe nuqqas illi setgħa qatt kien sar mill-esponenti kien gia gie rimedjat.

“6. Illi ma teżisti ebda dispożizzjoni tal-ligi illi tgħid illi l-mili għandu jsir bil-konkos u mhux bit-torba u għalhekk dik il-parti tat-talba illi tillamenta minn dan il-fatt hija infondata fid-dritt;

“7. Illi lanqas huwa veru illi per konsegwenza tal-fatt illi l-mili sar bit-torba tista' tigi kagunata xi ħsara lill-proprjeta` ta' l-atturi, wisq aktar ma qegħda tigi effettivament kagunata xi ħsara lil din il-proprjeta`;

“8. Illi fl-aħħarnett, l-allegazzjoni illi l-ħajt gdid illi qed jinbena bejn il-proprjeta` ta' l-esponenti u dik ta' l-atturi Stellini u Lane hija waħda fittizja, immaginarja u infondata fil-fatt;

“9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat il-kontro-citazzjoni tal-konvenuti li biha, wara li ppremettew illi :

“Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' porzjonijiet diviżi separati mill-art li tinsab fi sqaq fi Triq Bir-Rix, Kercem, Għawdex illi tmiss minn naħa tax-xlokk ma' proprjeta` ta' l-atturi Stellini u Grech jew min minnhom; mentri l-konvenuti konjugi Mercieca waħedhom huma proprjetarji ta' porzjon oħra minn din l-art illi tikkonfina mill-majjistral mal-istess proprjeta` ta' Stellini u Grech;

“Illi dawn it-tlett porzjonijiet art huma soggetti għal u jgawdu vicendevolment id-dritt ta' passagg bir-rigel fuq xulxin;

“Illi dan id-dritt ta' passagg bir-rigel jigi eżercitat minn fetħiet appożiti fil-ħitan diviżorji;

“Illi dan id-dritt ta' passagg bir-rigel kien minn dejjem jigi eżercitat f'wisa' ta' tlett piedi u erba' pulzieri (3'4") pari għal madwar metru (1m);

“Illi fl-okkażżjoni ta' meta l-atturi Stellini u Grech jew min minnhom bnew il-ħajt diviżorju bejn l-art tagħhom u dik tal-konvenuti konjugi Mercieca illi tigi fuq in-naħa tax-xlokk ta' l-art tagħhom huma ħallew fetħa fil-ħajt illi fiha wisgħa ta' ferm aktar minn metru (1m), u dan bi pregudizzju ovvju għad-drittijiet tal-konvenuti konjugi Mercieca;

“Illi inoltre l-pedamenti ta' dan l-istess ħajt ma humiex mibnija skond il-ligi, in kwantu fil-waqt illi l-ħajt huwa mibni bi ħxuna dobblu, dawn il-pedamenti huma aktar wiesgħa minn daqs hekk u l-ħxuna żejda tpoggiet mill-atturi Stellini u Grech interament u esklussivament fil-proprjeta` tal-konvenuti, b'tali mod u manjiera illi huma użurpaw parti mill-proprjeta` tal-konvenuti;

Illi ricentament l-atturi Stellini u Lane, jew min minnhom iffurmaw speci ta' tarag u fetħa mill-bitħa proprjeta` tagħhom jew min minnhom, formanti parti mill-fond magħruf bħala "villa Stellini" fi Triq Bir-Rix, Kercem, għall-art li tigi fuq in-nofsinhar ta' din il-bitħa, proprjeta` tal-

konjugi Mercieca konvenuti, u dan bi pregudizzju għad-drittijiet tal-istess konvenuti konjugi Mercieca;

“Illi f'dawn l-aħħar xhur u snin, l-atturi Stellini u Lane jew min minnhom qattgħu u ffurmaw '*shower'* fil-ħxuna u fil-korp tal-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi u dan bi ksur tad-divjet kontenut fil-Kodici Civili ta' ħofor illi jsiru fil-korp ta' ħitan diviżorji; kif ukoll b'tali mod u manjiera illi l-istess '*shower'* saħansitra joltrepassa l-linja medjana u jużurpa parti mill-proprjeta` tal-konvenuti Mercieca;

“Illi wkoll f'dawn l-aħħar xhur u snin, l-atturi Stellini u Lane jew min minnhom kienu neħħew il-ħajt tas-sejjiegħ illi kien jifred parti mill-proprjeta` tagħhom mill-proprjeta` tal-konvenuti illi tigi fuq in-naħa tax-xlokk u nofsinhar tal-proprjeta` ta' l-atturi; u minfloku bnew ħajt tal-kantun;

“Illi dan il-ħajt ma huwiex mibni skond l-arti u s-sengħa kif ukoll huwa mibni bi vjolazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kodici Civili rigward ħitan diviżorji in kwantu l-pedamenti tiegħu ma humiex mibnijin bl-istess ħxuna tal-kumplament tal-ħajt, anzi għall-kuntrarju huma eħxen b'mod illi jużurpaw parti mill-art tal-konvenuti;

“Illi fil-proprjeta` tal-konvenuti Stellini u Lane dawn għandhom speci ta' verandah jew bitħa msaqqfa illi tippermetti l-introspezzjoni mill-fond ta' Stellini u Lane jew min minnhom għal gol-proprjeta` tal-konvenuti; u b'hekk qegħda fi stat illi eventwalment tista' tikkreja servitu' mill-proprjeta` ta' l-atturi Stellini u Lane jew min minnhom kontra l-proprjeta` tal-konvenuti.

“Talbu lill-atturi jew min minnhom, skond il-każ, għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi l-fetħa fil-ħajt diviżorju bejn l-art tagħkom Stellini u Grech jew min minnkom fi sqaq fi Triq Bir-Rix, Kercem u l-art tal-konvenuti konjugi Mercieca illi tigi fuq ix-xlokk tagħha ma għandhiex tkun usa minn metru (1m), u illi fil-fatt illi intom ħallejtu fetħa usa minn daqshekk intom jew min minnkom qegħdin tippregudikaw id-drittijiet tal-konvenuti konjugi Mercieca;

"2. Tiddikjara illi inoltre l-pedamenti ta' dan l-istess ħajt ma humiex mibnija skond il-ligi, in kwantu filwaqt illi l-ħajt huwa mibni bi ħxuna dobblu, dawn il-pedamenti huma aktar wiesgħa minn daqshekk u l-ħxuna żejda tpoggiet mill-atturi Stellini u Grech interament u esklussivament fil-proprjeta` tal-konvenuti, b'tali mod u manjiera illi intom użurpajtu parti mill-proprjeta` tal-konvenuti;

"3. Konsegwentement tikkundannakom sabiex iddejqu din il-fetħa sa mhux aktar minn metru, u sabiex tneħħu dik il-parti mill-pedamenti illi effettivament tużurpa l-proprjeta` tal-konvenuti Mercieca; u dan fi żmien qasir u perentorju illi jigu lilkom prefiss;

"4. Fin-nuqqas tagħkom illi twettqu dan ix-xogħol, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħol necessarju huma a spejjeż tagħkom jew min minnkom u taħt is-superviżjoni ta' perit nominand;

"5. Tiddikjara illi t-tarag u fetħa illi gew iffurmati minnkom Lane u Stellini jew min minnkom bejn il-bitħa tagħkom formanti parti mid-dar 'Villa Stellini', fi Triq Bir-Rix, Kercem, u l-art tal-konvenuti konjugi Mercieca illi tigi fuq in-nofsinhar ta' dik l-istess bitħa gew hekk iffurmati mingħajr ebda dritt u bi pregudizzju għad-drittijiet tal-konvenuti konjugi Mercieca;

"6. Konsegwentement tikkundannakom sabiex taqilgħu l-istess tarag u tghalqu l-istess fetħa, u dan fi żmien qasir u perentorju illi jigi lilkom prefiss;

"7. Fin-nuqqas tagħkom illi twettqu dan ix-xogħol, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħol necessarju huma a spejjeż tagħkom jew min minnkom u taħt is-superviżjoni ta' perit nominand;

8. Tiddikjara illi s-'*shower'* iffurmat minnkom Lane u Stellini jew min minnkom bejn id-dar 'Villa Stellini', fi Triq Bir-Rix, Kercem, u l-art tal-konvenuti konjugi Mercieca illi tigi fuq in-nofsinhar u xlokk ta' dik l-istess dar gie hekk

iffurmat mingħajr ebda dritt u bi pregudizzju għad-drittijiet tal-konvenuti konjugi Mercieca;
“9. Konsegwentement tikkundannakom sabiex tgħalqu u timblokkaw b'mod permanenti dan l-istess '*shower*', u dan fi żmien qasir u perentorju illi jigi lilkom prefiss;

“10. Fin-nuqqas tagħkom illi twettqu dan ix-xogħol, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħol necessarju huma a spejjeż tagħkom jew min minnkom u taħt is-superviżjoni ta' perit nominand;

“11. Tiddikjara illi l-pedamenti tal-ħajt diviżjoni bejn din l-istess dar, u l-proprjeta` ta' Mariella Mercieca fuq ix-xlokk u nofsinhar ta' din id-dar huma mibnija bi vjolazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kodici Civili in kwantu huma eħxen mill-kumplament tal-ħajt u b'hekk jużurpaw parti mill-proprjeta` ta' l-istess konvenuta Mariella Mercieca;

“12. Tikkundannakom sabiex iddejqu dawn l-istess pedamenti u tirriducuhom għall-istess ħxuna tal-kumplament tal-ħajt diviżorju, u dan fi żmien qasir u perentorju illi jigi lilkom prefiss;

“13. Fin-nuqqas tagħkom illi twettqu dan ix-xogħol, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħol necessarju huma a spejjeż tagħkom jew min minnkom u taħt is-superviżjoni ta' perit nominand;

“14. Tiddikjara illi l-verandah jew bitħa msaqqfa fil-proprjeta` tagħkom Lane u Stellini jew min minnkom u illi tippermetti introspezzjoni mill-proprjeta` tagħkom jew min minnkom għal fuq dik tal-konvenuti Mercieca tikkostitwixxu pregudizzju għad-drittijiet tal-konvenuti;

“15. Konsegwentement tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jigi lilkom prefiss, tgħollu l-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi sabiex taqtgħu u teliminaw kwalunkwe introspezzjoni mill-fond tagħkom jew min minnkom għal dak tal-konvenuti;

“16. Fin-nuqqas tagħkom illi twettqu dan ix-xogħol, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xogħol

necessarju huma a spejjeż tagħkom jew min minnkom u taħt is-superviżjoni ta' perit nominand.

"Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-Mandati ta' Inibizzjoni Numri 61/1998, 62/1998; 93/98; kif ukoll dawk tal-ittri interpellatorji tal-20 ta' April 1998; 14 ta' Mejju 1998; kontra tagħkom.

"Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom ingunti.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-gurament ta' Mariella Mercieca.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-atturi għal din il-kontrotalba li biha eccepew illi:

"1. Illi t-talbiet tal-konvenuti kif espressi fil-kontro-citazzjoni tagħhom huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jigu micħuda bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti;

"2. Illi għal dak li jirrigwarda l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tal-atturi Emanuel Stellini u Icaro Grech minn dik tal-konvenuti konjugi Mercieca l-ewwel nett jigi ndikat illi dan il-ħajt mhux dobblu kif espress mill-konvenuti fil-kontro-citazzjoni tagħhom; oltre dan il-pedamenti tal-istess ħajt huma tal-istess ħxuna tal-ħajt u kif ukoll dan il-ħajt inbena bi ftehim mal-konvenut Mario Mercieca li kien preżenti meta sar ix-xogħol fuq l-istess ħajt;

"3. Illi dwar il-fetħa li tħalliet fil-ħajt diviżorju illi jifred il-proprjeta` tal-atturi Emanuel Stellini w Icaro Grech minn dik tal-konvenuti konjugi Mercieca din kienet saret bi ftehim mal-konvenut Mario Mercieca;

"4. Illi rigward it-tarag li allegatament gie ffurmat ricentament mill-atturi Stellini u Lane jigi eccepit illi dan ilu ffurmat diversi snin u ħafna qabel ma l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta` tagħhom. Oltre dan l-istess tarag sar skond il-Ligi u bl-ebda mod ma qed jikkreja xi problem għad-drittijiet tal-konvenuti anzi kienu l-istess konvenuti illi

b'mod mill-aktar abbużiv ippruvaw jokkupaw parti ml-istess tarag.

"5. Illi għal dak li jirrigwarda x-shower imsemmi mill-konvenuti fil-kontro-citazzjoni tagħhom jigi dikjarat illi l-atturi qatt ma qattgħu biex iffurmaw dan ix-shower iżda dan sar fejn kien hemm għar li kien ilu jeżisti mijiet ta' snin u l-atturi mhux talli ma qattgħux iżda talli imlew parti kbira mill-għar bil-gebel u s-siment; illi oltre dan l-istess ħajt diviżorju huwa kollu proprjeta` tal-atturi stante illi dan gie mibni interament fil-proprjeta` tagħhom u 'l gewwa mill-linja diviżorja;

"6. Illi l-atturi ma jistgħux jifhmu kif il-konvenuti qed jgħidu li huma qalgħu l-ħajt tas-sejjiegħ meta dan inqala' minnhom stess bl-aktar mod abbużiv u llegali u mingħajr l-awtorizazzjoni jew ftehim mal-atturi jew xi ħadd minnhom. L-atturi qatt ma qalgħu l-ħajt tas-sejjiegħ u kienu l-istess konvenuti li qalgħu dan il-ħajt u taw bidu għall-bini tal-ħajt diviżorju bil-kantun ferm 'il gewwa mill-linja diviżorja tant illi l-atturi kellhom jistitwixxu mandat ta' inibizzjoni kontra tagħhom liema mandat gie milqugħ minn din l-Onorabbli Qorti;

"7. Illi rigward il-verandah jew bitħa msaqqfa imsemmija mill-konvenuti din saret diversi snin ilu meta l-atturi kienu qed jibnu l-fond tagħhom u l-proprjeta` illum tal-konvenuti kienet għadha ta' terzi persuni. Oltre dan l-istess verandah hija skond il-Ligi u ma tista' tikkreja l-ebda servitu'.

"8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.
"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi annessa ma' din in-nota ta' l-eccezzjonijiet u maħlufa minn Emanuel Stellini.

"Rat il-verbal tagħha tal-5 ta' Mejju 2006, fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Illi din il-kawża tirrigwarda diversi lmenti dwar xogħlijiet edilizji magħmula sew mill-atturi kif ukoll mill-konvenuti fil-fondi rispettivi tagħhom f'Santa Lucija, Għawdex.

“Fis-sustanza l-atturi qed jilmentaw mis-segwenti:

“1. tħaffir u qtugħ ta' blat mill-konvenuti fejn allegatament ma tħallewx iż-żewg piedi u nofs rikjesti mil-ligi bejn il-proprjetajiet rispettivi;

“2. bini ta' ħajt ieħor fil-proprjeta` tal-konvenuti, fejn imlew il-vojt bit-torba u mhux bil-konkos, b'tali mod li qed jikkawżaw jew jistgħu jikkawżaw danni fil-ħajt proprjeta` ta' l-atturi;

“3. fil-kors tax-xogħlijiet tagħhom, il-konvenuti qabdu u qalgħu ħajt tas-sejjiegh komuni mingħajr l-awtorizzazzjoni ta' l-atturi, u bdew jibnu l-istess ħajt mhux fuq il-linja diviżorja;

“4. illi dan il-ħajt mhux mibni skond is-sengħa u l-arti; u

“5. tħalliet fih fetħa li tagħti għal fuq il-proprjeta` ta' l-atturi.

“Il-konvenuti, da parti tagħhom, qed joggezzjonaw għas-segwenti xogħlijiet :

“1. il-fetħa fil-ħajt diviżorju bejn l-art ta' l-atturi u l-art tal-konvenuti Mario u Maria konjugi Mercieca, saret usa minn dik li kien hemm qabel, u għalhekk dawn qed jitolbu li tigi ridotta għal dak li kienet originarjament;

“2. f'diversi punti tal-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet rispettivi, l-atturi bnew ħitan diviżorji b'pedamenti li huma eħxen mill-ħajt diviżorju nnifsu, u poggew il-ħxuna żejda fl-art tal-konvenuti;

“3. l-atturi għandhom tarag mikxuf fil-proprjeta` tagħhom illi jippermetti l-introspezzjoni għal gol-fond tal-konvenuti, billi l-opramorta ta' ma' gemb dan it-tarag mhix ta' l-għoli minimu rikjest mill-ligi;

“4. l-atturi għandhom ukoll veranda illi tħares direttament għal fuq il-proprjeta` tal-konvenuti, mingħajr ma hi mifruda b'opramorta fl-għoli rikjest mil-ligi;

“5. f'parti mill-ħajt diviżorju, l-atturi qaxxru parti mill-ħxuna tal-ħajt u ifformaw *shower* fil-ħxuna li rebħu.
“Imma qabel ma nidħlu fil-mertu ta' dawn l-ilmenti, trid tigi ttrattata eccezzjoni ta' natura preliminari li tittratta l-interess ta' uħud mill-atturi sabiex jippromwovu din il-kawża. Għalkemm fic-citazzjoni tagħhom, l-atturi kollha jippreżentaw ruħhom bħala l-proprjetarji tal-fondi fejn allegatament saru xogħlijiet mill-konvenuti għad-dannu tagħhom, irriżulta mill-provi prodotti illi sew id-dar "Villa Stellini" kif ukoll ir-raba fi Sqaq accessibli minn Triq Bir Rix, deskritta fl-istess citazzjoni, huma unikament proprjeta` ta' l-attur Emanuel Stellini. L-attrici Patricia Lane tippretendi illi hija komproprjetarja għax ħarget nofs l-ispejjeż meħtiega għall-bini ta' din id-dar, u nfatti giet ukoll ippreżentata kopja ta' skrittura ta' konvenju, li sar fil-mori tal-kawża u li biha l-attur Stellini intrabat illi jittrasferixxi parti specifikata minn din il-proprejta' lill-attrici Lane. B'daqshekk pero' dan ma jintitolax lill-istess Patricia Lane li tagixxi qua proprjetarja ta' l-istess dar.

“Similment fir-rigward tar-raba deskritta fic-citazzjoni, l-attur Icaro Grech jgħid li kien interessat li jixtriha mingħand l-attur l-ieħor Stellini, u dwarha anke fetaħ negozjati miegħu. Imma ma riedx jixtriha qabel ma tigi solvuta l-kwistjoni li qamet dwar fetha li l-konvenuti ghamlu f'wiehed mill-hitan divizorji ta' din l-ghalqa.L-istess ghalhekk, lanqas dan l-attur ghad m'ghandu ebda titolu fuq din l-għalqa, li tirriżulta li għadha proprjeta` ta' l-attur Stellini waħdu. Fin-nuqqas għalhekk ta' interess guridiku f'dawn l-atturi li jippromwuovu din il-kawza,l-konvenuti jimmeritaw li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' l-atturi Patricia Lane u Icaro Grech.

“Nigu issa għalhekk għall-mertu tal-kawża u cioe' l-ilmenti reciproci tal-kontendenti.

“Nibdew minn dawk ta' l-**attur.**

“1. L-ewwel ilment jirrigwarda t-tħaffir f'distanza inqas minn dik legali. Il-ligi tirrikjedi li ma jsir ebda tħaffir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin centimetru mill-

ħajt diviżorju. Fl-affidavit tiegħu l-attur Stellini jallega illi dan sar fejn huwa għandu l-garage tiegħu. Dwar dan pero' baqa' ma gab l-ebda prova sodisfacenti. Għall-kuntrarju, il-konvenuta Mariella Mercieca spjegat u wriet permezz ta' pjanta u ritratti illi x-xogħol li minnu kien qed jilmenta l-attur Stellini, ma kienx qed isir wara proprjeta` tieghu,imma wara dak ta' terzi, u għalhekk dan l-ilment ma jirriżultax.

"2. It-tieni lment jirreferi għall-mili tal-vojt bejn il-ħitan diviżorji rispettivi bit-torba. Imma kif sewwa jgħidu l-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, m'hemm xejn fil-ligi li tispecifika x'materjal għandu jintuża sabiex jimtela' tali vojt. Il-ligi tgħid biss li m'għandux jintefa materjal li jista' jikkawża ħsara mal-ħajt diviżorju. Anke f'dan ir-rigward l-attur naqas li jressaq xi prova illi din it-torba qegħda tikkawżalu xi danni fil-ħajt diviżorju.

"3. It-tielet ilment jirreferi għall-bini ta' wieħed mill-ħitan diviżorji mhux fuq il-linja medjana. Irriżulta illi qabel ma bdew ix-xogħlijiet tagħhom il-konvenuti, kienu saru xi marki li pero' tneħħew. Terga' l-attur stess kien qala' parti minn dan il-ħajt sabiex jagħmel fetħa ħalli jkollu access għall-għalqa tiegħu. Gara għalhekk illi tneħħa kull sinjal tal-ħajt il-qadim u l-konvenuti ppruvaw itellgħu il-ħajt f'linja dritta mal-ħajt eżistenti. F'din l-incertezza l-konvenuti messhom għalhekk sejħu lill-attur fuq il-post, qabel ma bdew ix-xogħlijiet tagħhom, sabiex tigi determinata l-linja diviżorja, art. 439 tal-Kap. 16., u mhux ikomplu għaddejjin waħedhom, kif dehrilhom huma. Fi kwalunkwe każ pero' dan il-ħajt rega' inbena taħt is-superviżjoni ta' l-A.I.C. Edward Scerri, nkarigat mill-Qorti stess fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ntavolat mill-atturi minħabba din il-kwistjoni, u għalhekk illum il-mertu dwar dan l-ilment jinsab eżawrit.

"4. Għall-istess raguni r-raba ilment huwa wkoll eżawrit, peress illi l-ħajt in kwistjoni rega' inbena taħt is-superviżjoni tal-perit inkarigat għal dan il-fini mill-Qorti, u kif jirriżulta mir-rapport tiegħu, iż-żewg naħat dehru sodisfatti bil-mod kif inbena.

“6. Il-fetħa magħmula fil-ħajt ta' l-għalqa tal-konvenuti konjugi Mercieca, fejn din tmiss mar-raba ta' l-attur, jirriżulta li saret minflok oħra simili li kien hemm qabel fil-ħajt il-qadim. Irriżulta ndubbjament illi din l-art tgawdi d-dritt ta' mogħdija minn fuq l-art ta' Stellini, billi tinsab interkjuża. Dan kien gie anke dikjarat b'mod inekwivoku fl-att ta' akkwist ta' din l-art da parti tal-konjugi Mercieca.

“L-attur jippretendi illi dan l-access illum m'għadux meħtieg għax il-konjugi Mercieca issa jistgħu jgħaddu minn fuq proprjeta` oħra tagħhom. Madankollu l-attur jidher illi m'hu qed jagħmel ebda distinzjoni bejn il-proprjeta` tal-konjugi Mercieca u dik ta' binthom il-konvenuta Mariella Mercieca, u huwa qed jippretendi illi dawn jistgħu jgħaddu minn fuq l-art li kienu ttrasferew lil binthom. Il-ligi pero' ma tippermettix illi servitu' li jaggrava certa proprjeta` jigi trasferit għal fuq art oħra ta' terzi, u jispicca biss kemm-il darba l-fond godenti nnifsu jsir accessibbli direttament għat-triq, u mhux kif jippretendi l-attur.

“Għaldaqstant l-ebda waħda mit-talbiet ta' l-atturi ma timmerita li tigi milqugħa.

“**Il-konvenuti** wkoll qed jilmentaw minn diversi xogħlijiet imwettqa mill-atturi jew min minnhom, allegatament bi ksur tal-ligi.

“Kif gia` gie stabilit hawn fuq, irriżulta li l-atturi Lane u Grech m'għandhom ebda sehem mill-proprjeta` tal-beni msemmija fic-citazzjoni, u anqas jidher illi huma kellhom x'jaqsmu ma' xi xogħlijiet imwettqa f'dawn il-beni. Kwalunkwe responsabbilita` tista' għalhekk tigi attribwita biss lill-attur Stellini.

“1. L-ewwel ilment tal-konvenuti jirrigwarda fetħa usa minn dik li kien hemm qabel, li l-attur għamel f'wieħed mill-ħitan diviżorji li jifirdu l-għalqa tiegħu minn dik tal-konvenuti konjugi Mercieca. Din il-fetħa hija meħtiega għaliex l-għalqa ta' l-attur hija interkjuża, u huwa ammess illi tgawdi dritt ta' passagg bir-rigel minn fuq raba ieħor tal-konvenuti konjugi Mercieca. Imma mir-ritratti esebiti,

jidher illi din il-fetħa l-gdida tassew saret usa minn dik originali, li kienet biss ta' metru (tliet piedi u tliet pulzieri) u cioe' kemm għandu jkun semplici passagg bir-rigel. Dan l-ilment huwa għalhekk gustifikat u għandu jiāi rimedjat.

“2. It-tieni wieħed jirreferi għal pedamenti usa mill-ħajt diviżorju, li allegatament saru in parti fuq art tal-konvenuti biss. Jirriżulta mix-xhieda ta' Mario Mercieca u minn ritratt minnu esebit, u dan ma giex micħud mill-attur, illi l-pedamenti tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi huma eħxen mill-ħajt proprju li sar tas-singlu. Il-kantuni li jiffurmaw dawn il-pedamenti tqiegħdu għal rashom, b'tali mod illi l-ħxuna żejda, giet kollha fuq l-art tal-konvenuti. Din l-użurpazzjoni ta' beni ta' ħaddieħor da parti ta' l-attur trid tigi rimedjata wkoll.

“3. Hemm ukoll tarag mikxuf fil-proprjeta` ta' l-attur illi jippermetti l-introspezzjoni għal fuq il-beni ta' l-atturi. Dan it-tarag jidher fir-ritratt Dok. E, minn fejn huwa evidenti illi l-ħajt diviżorju baxx, tassew jippermetti tali introspezzjoni. Dan il-ħajt għandu għalhekk jittella sa l-għoli minimu rikjest mill-ligi, u f'dan il-każ, peress illi si tratta minn ħajt bejn bini u għalqa, għandu jkun ta' mhux inqas minn metru u tmenin centimetru mill-parti l-iktar għolja tat-tarag.

“4. Hemm ukoll veranda fid-dar ta' l-attur. Din ma tagħtix direttament għal fuq il-proprjeta` tal-konvenuti, u għalhekk mhux il-każ illi titgħolla xi opra morta, kif jippretendu l-konvenuti. Imma peress illi hija f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin centimetru bogħod mill-ħajt diviżorju, (infatti hemm biss ħajt tas-singlu jifred iż-żewg proprjetajiet), din it-tieqa għandha tidjieq b'tali mod illi titħalla din id-distanza mill-ħajt diviżorju.

“5. Il-konvenuti jilmentaw ukoll minn xi *shower* illi allegatament hammel l-attur fil-hxuna tal-hajt divizorju. Imma ma ressqu ebda prova dwar dan, u ghalhekk dan l-ilment ma jirriżultax.

“Għaldaqstant tiddecidi din il-kawża billi :

"A. **Fir-rigward tac-citazzjoni**, (i) tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' l-atturi Patricia Lane u Icaro Grech, billi rriżulta illi dawn ma għandhom ebda sehem miż-żewg proprjetajiet imsemmija fl-istess citazzjoni, bl-ispejjeż relattivi kontra taghhom; u (ii) ticħad it-talbiet ta' l-attur l-ieħor Emanuel Stellini, billi ma rriżultawx, ħlief għal dak li għandu x'jaqsam mal-bini ta' ħajt diviżorju li kien sar mill-konvenuti mingħajr il-kunsens tiegħu, li pero' gia gie rimedjat billi rega' nbena fil-mori tal-kawża, taħt id-direzzjoni tal-perit tekniku inkarigat minn din il-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 61/1998 bejn l-istess kontendenti. L-ispejjeż l-oħra ta' din ic-citazzjoni għandhom jigu ssoportati kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-attur u kwart (1/4) mill-konvenuti.

"B. **Fir-rigward tal-kontro-citazzjoni** billi tordna lill-attur Stellini sabiex a spejjeż tiegħu :

"(i) idejjaq il-fetħa li ħalla fil-ħajt diviżorju ta' l-għalqa tiegħu li tgawdi access minn fuq art tal-konvenuti konjugi Mercieca, għal mhux iktar minn metru;

"(ii) jaqta' l-ħxuna żejda fil-pedamenti tal-ħajt diviżorju fejn dan jinvadi l-proprjeta` tal-konvenuti;

"(iii) jgħolli l-opramorta ta' ħdejn it-tarag li għandu jħares għal fuq il-proprjeta` tal-konvenuti għal minimu ta' metru u tmenin centimetru mill-parti l-aktar għolja ta' dan it-tarag; u

"(iv) idejjaq il-veranda li għandu qrib il-ħajt diviżorju, sabiex tigi f'distanza ta' mhux inqas minn sitta u sebgħin centimetru bogħod mill-ħajt diviżorju.

"Dan ix-xogħol rimedjali għandu jsir fi żmien erba' xhur mill-lum u taħt is-superviżjoni ta' l-A.I.C. Edward Scerri li qed jerga' jigi nominat għal dan il-fini. Fin-nuqqas li l-attur jagħmel dak hawn ordnat fiż-żmien koncess, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jagħmlu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż ta' l-attur.

"L-ispejjeż ta' din il-kontro-talba għandhom jigu ssoportati kwantu għal erba' kwinti ($^{4}/_{5}$) mill-attur u kwint mill-konvenuti.

IR-RIKORS TA' L-APPELL TA' L-ATTUR EMANUEL STELLINI

2. L-attur Emanuel Stellini hassu aggravat bis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali tal-20 ta' Ottubru 2006, u interpona appell minnha. In succint l-aggravji tieghu huma s-segwenti:

(i) Li l-attur appellant fit-talbiet tieghu ghamel referenza ghall-hajt divizjorju mibni bejn il-proprjeta` tieghu u tal-konvenuti appellati fejn, kuntrarjament ghal dak illi l-ewwel Qorti ikkonkludiet meta laqghet it-talba tal-attur appellant fejn ghandu x'jaqsam ma dan il-bini tal-hajt divizorju li sar mill-konvenut appellat minghajr il-kunsens tal-attur appellant, kompliet tghid li "dan inbena fil-mori tal-kawza taht id-direzzjoni tal-perit tekniku inkarigat mill-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 61/1998 bejn l-istess kontendenti." L-ewwel Qorti kienet zbaljata meta fis-sentenza taghha ghaddiet bhala fatt dak li ma kienx sehh f'dak li ghandu x'jaqsam ma' l-ewwel talba ta' l-attur appellant.

(ii) It-tieni aggravju tal-attur appellant jirrigwarda l-fatti li jirrizultaw kif indikat fl-ewwel aggravju u li mix-xiehda ta' l-istess perit Edward Scerri u l-perit Guido Vella, jirrizulta illi fil-fatt intefa' materjal u saret hsara mal-hajt divizorju tant li ilma baqa jiskula min-naha tal-konvenuti appellati ghal fuq il-proprjeta` ta' l-attur;

(iii) It-tielet aggravju jirrigwarda li bil-maqlub ta' dak li qalet l-ewwel Qorti, irrizulta li sar ftuh u thaffir mal-proprjeta` tal-attur appellant u ma thallewx iz-zewg piedi u nofs distanza rikjesta mil-ligi, u li nqala' l-istess hajt divizorju u komun tas-sejjiegh li kien diga` ezistenti u li nbena hajt gdid li ma kienx fuq il-linja divizorja kif intqal fl-ewwel zewg aggravji;

(iv) Ir-raba' aggravju tal-attur appellant huwa li l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet fil-kontro-talba tal-konvenuti appellati rigward il-fetha bejn il-proprjeta` tal-konvenuta

appellata Mariella Mercieca illum Camilleri, ghal fuq il-proprjeta` ta’ l-attur appellant biex isservi bhala dritt ta’ passagg. L-attur appellant isostni li dan id-dritt m’ghandux jibqa’ ghaliex meta l-konvenut appellat Mario Mercieca kien ta b’donazzjoni lill-konvenuta appellata Mariella Mercieca l-art fejn inbniet id-dar taghha, huwa ma kienx ittrasferixxa dak id-dritt.

(v) Il-hames aggravju jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet tal-konvenuti appellati li l-attur appellant ghandu jgholli l-opramorta ta’ hdejn it-tarag li ghandu jhares ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenuti appellati ghal minimu ta’ metru u tmien centimetru mill-art iktar gholja ta’ dan it-tarag u wkoll li jdejjaq din il-veranda li ghandu hdejn il-hajt divizorju sabiex tigi f’distanza ta’ mhux inqas minn sitta u sebghin centimetru boghod mill-hajt. Li ghalhekk l-ewwel Qorti zbaljat meta ordnat li tidjieq il-veranda ta’ l-attur appellant u li anke fl-istess sentenza l-Qorti zbaljat meta rriferiet ghal din il-veranda bhala tieqa li ghandha tidjieq, dan meta ma jirrizulta minn imkien li hemm din it-tieqa.

<u>RISPOSTA TAL-KONVENUTI MARIELLA CAMILLERI, U DOREEN AHWA MERCIECA.</u>

3. Il-konvenuti appellati wiegbu hekk:-

Illi fejn l-ewwel Qorti illiberat lill-konvenuti appellati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-atturi Patricia Lane u Icaro Grech, u fejn cahdet it-talbiet tal-attur appellant, hlief ghal dawk li ghandhom x’jaqsmu mal-bini tal-hajt divizorju li kien sar mill-konvenuti appellati, liema fatt gia` gie rimedjat taht id-direzzjoni tal-perit tekniku fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 61/1998 u fir-rigward tal-kontro-citazzjoni fejn ordnat lill-attur appellant Stellini sabiex: i) idejjaq il-fetha li halla fil-hajt divizorju ta’ l-ghalqa tieghu ghal mhux iktar minn metru; ii) jaqta’ l-hxuna zejda fil-pedamenti tal-hatj divizorju fejn dan jinvadi l-proprjeta` tal-konvenuti appellati; iii) jgholli l-opramorta ta’ hdejn it-tarag li ghandu jhares ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenuti appellati ghal minimu ta’ metru u tmenin centimentru mill-parti aktar gholja ta’ dan it-tarag; u iv)

idejjaq il-veranda li ghandu qrib il-hajt divizorju sabiex tigi f'distanza ta' mhux inqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) boghod mill-hajt divizorju; dawn il-partijiet tas-sentenza appellata huma gusti u jimmeritaw li jigu kkonfermati.

4. Il-konvenuti appellati jirrilevaw li ma giex intavolat appell mill-atturi Icaro Grech u Patricia Lane u ghaldaqstant id-decizjoni tal-ewwel Qorti fil-konfront taghhom hija wahda finali u definittiva. Barra minn hekk l-attur appellant naqas ukoll milli jinterponi appell mis-segwenti partijiet tas-sentenza li nghatat mill-ewwel Qorti jigifieri:

a. fejn cahdet it-talbiet tal-attur appellant rigwardanti l-fatt, ossia allegazzjoni, illi "l-hajt divizorju mibni mill-konvenuti bejn il-proprjeta` taghhom u dik ta' l-atturi Emanuel Stellini u Icaro Grech m'huwiex mibni skond l-arti u s-sengha u li fih thalliet fetha kontra l-ligi";

b. fejn cahdet it-talbiet tal-attur appellant rigwardanti l-allegazzjoni illi "sar ukoll mili bit-torba b'tali mod li qed jigu kkawzati jew jistghu jigu kkawzati danni fil-hajt divizorju";

c. fejn laqghet l-ewwel seba' talbiet tal-konvenuti appellati fil-kontro-citazzjoni taghhom;

d. fejn laqghet ukoll il-hdax sat-tlettax it-talba tal-konvenuti appellati;

Ghalhekk id-decizjoni dwar dawn it-talbiet illum ghaddiet in gudikat.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-attur appellant, l-konvenuti appellati jissottomettu li l-oneru tal-prova li l-hajt divizjorju ma' kienx mibni fuq il-linja medjana kien jinkombi fuq l-attur appellant; li l-attur appellant ma gabx il-prova li dan il-hajt inbena fil-fond tieghu u li ghalhekk ma jistax jinqeda bl-incertezza li nholqot in parte jew in toto tort tieghu stess.

Ghal dak li jikkoncerna t-tieni aggravju tal-attur appellant, l-konvenuti appellati jghidu li l-attur appellant issa qieghed jipprova jallaccja l-fatt li skond hu intefa' materjal u radam mal-hajt divizorju mal-fatt illi qieghed inixxi ilma gewwa l-fond tieghu. Kif diga` gie sottomess mill-konvenuti appellati, jidher anke mid-dicitura tac-citazzjoni fejn jinghad "jista' jikkawza danni" li din hija l-aqwa prova li almenu sa issa, jew sa dakinhar tac-citazzjoni, ma gew ikkawzati ebda danni lill-atturi appellanti. Il-konvenuti appellati ma humiex obbligati li jsolvu problemi li holoq l-attur appellant b'idejh stess.

Fir-rigward tat-tielet aggravju, il-konvenuti appellati jghidu li l-attur appellant ma gab l-ebda prova li ma nzammitx id-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-hajt tal-attur fejn sar it-thammil. L-attur appellant kellu l-opportunita` kollha sabiex jindika b'mod specifiku fejn ma thallietx id-distanza rikjesta mil-ligi, izda dan m'ghamlux.

Dwar ir-raba' aggravju, il-konvenuti appellati jghidu li dan fih tahwida shiha tal-premessi u tat-talbiet tac-citazzjoni u l-kontro-citazzjoni. Dan huwa hekk ghaliex filwaqt li l-attur appellant jiddikjara li qieghed jappella mid-decizjoni "fejn il-Qorti laqghet it-talbiet fil-kontro talba taghhom", huwa in effetti qieghed jilmenta mid-decizjoni tal-ewwel Qorti rigwardanti t-tieni parti tal-ewwel talba tieghu. Din il-konfuzjoni f'dan l-aggravju huwa llum irrimedjabbli u din il-Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni ta' dan l-aggravju.

Illi dwar l-ahhar aggravju, il-konvenuti appellati jghidu li hemm provi bizzejjed li juru li l-fond tal-attur appellant ghandu introspezzjoni ghal fuq il-fond tal-konvenuti appellati.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-konvenuti appellati jsostnu li dan l-appell ghandu jigi michud.

<u>FATTI MERTU TAL-KAZ</u>

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, din il-Qorti thoss li jkun opportun illi taghti sfond

fil-qosor dwar il-fatti mertu tal-kawza in kwistjoni, jigifieri illi:
(i) L-attur appellant huwa proprjetarju ta' "Villa Stellini", fi Triq Bir-Rix, Kercem, Ghawdex, u ma' din il-villa huwa ghandu wkoll bicca raba u bitha li qeghdin fuq in-naha ta' wara tal-villa;

(ii) Il-konvenut Mario Mercieca kien akkwista ghalqa li tmiss minn zewg nahat mal-proprjeta` tal-attur appellant, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul G. Pisani fis-16 ta' Mejju 1996. Kif jidher mill-kuntratt, din il-ghalqa tgawdi minn dritt ta' passagg minn fuq il-beni ta' Mario Mercieca u minn fuq il-beni ta' Emmanuel Stellini;

(iii) Il-konvenuta appellata Mariella Mercieca, kienet akkwistat parti mill-art minghand missierha Mario Mercieca. Dan sar permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul George Pisani datat 26 ta' Awwissu 1997 (fol. 139). Din l-art tmiss ma' sqaq fuq naha wahda u ma' proprjeta` tal-attur appellant fuq iz-zewg nahat l-ohra.

(iv) Hekk jirrizulta li r-raba tal-attur appellant u tal-konvenuti appellanti huma hdejn xulxin, b'bicca raba ta' parti bejn bicca raba tal-parti l-ohra;

(v) Jirrizulta li l-konvenuti kienu pproponew lill-attur appellant sabiex kull parti tikkonsolida l-bicciet tar-raba taghha biex b'hekk hadd ma jkollu bzonn li jghaddi fuq l-iehor. Izda t-tentattivi biex isir dan ma gewx finalizzati;

(vi) Meta l-konvenuta Mariella Mercieca kienet se tibda tibni d-dar taghha fuq l-art li kienet akkwistat minghand missierha, l-attur hareg Mandat ta' Inibizzjoni numru 61/1998, sabiex iwaqqafha milli tibni hajt divizorju;

(vii) Bhala konsegwenza ta' dan il-mandat, l-Qorti nominat l-Perit Edward Scerri u wara li ha l-kejl necessarju gie mibni l-hajt divizjorju bejn il-proprjeta` tal-attur appellant u dik tal-konvenuta appellata;

(viii) Meta l-konvenuta appellata waslet sabiex tibni l-hajt divizorju l-iehor, jigifieri dak bejn l-artijiet tal-konvenut

appellat u tal-attur appellant – il-konvenuta marret sabiex tinforma lill-attur appellanti li kien se jitwaqqa' il-hajt tas-sejjiegh sabiex jinbena iehor bil-gebel tal-kantun u sabiex ikollu l-gholi li trid il-ligi. Il-konvenuta tallega li ghalkemm kienu thallew il-marki fejn kien dan il-hajt divizorju dawn kienu tnehhew. Meta l-konvenuta bdiet tibni dan il-hajt divizorju, inhareg Mandat ta' Inibizzjoni numru 93/1998 mill-attur sabiex iwaqqafha milli tkompli tibni dan il-hajt;

(ix) Meta l-konvenuta bdiet tibni d-dar taghha, l-attur hareg mandat ta' inibizzjoni numru 137/1998 sabiex jitwaqqaf il-bini minhabba l-fatt li ma kienitx inzammet distanza bizzejjed bejn il-veranda li kienet qeghda tibni l-konvenuta appellata u l-hajt divizorju. Il-Qorti ddecidiet li d-distanza bejn il-veranda u l-hajt divizorju kienet inzammet.

(x) L-attur bena hajt divizorju bejn l-art tieghu u dik tal-konvenut appellat u f'dan il-hajt divizorju huwa wessa fetha li kien jghaddi minnha. Il-konvenut appellat jghid ukoll li dan il-hajt huwa mibni bi hxun singlu izda l-pedamenti tieghu huma ehxen u li dawn il-pedamenti qeghdin fuq il-proprjeta` tal-konvenut appellat;

(xi) L-attur appellant qieghed jallega li minhabba x-xoghlijiet li ghamlet il-konvenuta appellata, qieghed jidhollu l-ilma fil-kamra fejn ghandu s-swimming pool;

(xii) L-konvenut appellat jallega li l-attur appellant ifforma tarag u fetha mill-bitha tal-fond tieghu. Il-konvenut jghid li dan it-tarag jaghti ghal proprjeta` tieghu u sar wara li inqala' parti mill-hajt divizorju. Minn dan it-tarag, l-attur appellant ghandu access ghar-raba tieghu;

(xiii) L-attur appellant ghandu veranda msaqqfa illi qeghda tippermetti introspezzjoni ghal proprjeta` tal-konvenut appellat;

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. L-ewwel aggravju tal-attur appellant huwa illi ghalkemm fit-talbiet tieghu jaghmel referenza ghal hajt

divizorju mibni bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-konvenuti fejn kontrarjament ghal dak illi l-ewwel qorti waslet ghal konkluzzjoni illi filwaqt illi laqghet it-talba tal-attur fejn ghandu x'jaqsam ma dan il-bini tal-hajt divizorju li sar mill-konvenut minghajr il-kunsens tal-appellant Stellini, l-ewwel Qorti tkompli tghid li pero` dan il-hajt *"inbena fil-mori tal-kawza taht id-direzzjoni tal-perit tekniku inkarigat minn din il-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 61/1998 bejn l-istess kontendenti."*

L-ewwelnett jinhtieg li jigi qabel xejn stabbilit ghal liema hajt divizorju l-appellant qieghed jirreferi. Fl-ewwel talba tieghu, l-attur appellant talab sabiex l-ewwel Qorti tiddikjara li l-hajt divizorju bejn il-proprjeta` tal-konvenuti appellati u tal-attur appellant ma kienx mibni skond l-arti u s-sengha u li fih thalliet fetha. Imbaghad fl-istess talba jirreferi wkoll ghal hajt divizorju iehor bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fejn ma thallewx iz-zewg piedi u nofs rikjesti mil-ligi u fl-ahhar jerga' jirreferi ghall-ewwel hajt divizorju li orginarjament kien hajt tas-sejjiegh u li nbena mill-gdid.

Din il-Qorti tinnota li bhala provi l-atturi kullma ghamlu huwa li pprezentaw tlett affidavits li huma tal-attur appellant Emanuel Stellini u ta' Patricia Lane u Icaro Grech li jinsabu minn fol. 34 sa fol. 41 tal-process. Ma gew prodotti da parti taghhom l-ebda pjanti jew l-atti tal-mandati ta' inibizzjoni li certament kienu jitfghu dawl ahjar fuq il-fatti ta' din il-kawza. Dak li jirrizulta mill-provi huwa li l-kwistjoni kollha tirrigwarda zewg hitan divizorji. L-ewwel hajt divizorju huwa dak li gie mibni taht is-supervizjoni tal-perit Edward Scerri li kien gie nominat mill-ewwel Qorti fl-atti tal-mandat numru 61/1998 u dan il-hajt gie mibni fuq il-linja medjana bejn iz-zewg proprjetajiet u dan kif jixhed il-perit Teddie Busuttil, a fol. 90 tal-process fejn jghid hekk:
*"*Wara li kien sar mandat minn Emanuel Stellini u shabu biex ma jinbeniex il-hajt divizorju li jifred il-proprjeta` ta' Stellini minn dik ta' Mario u Mariella Mercieca, il-Qorti appuntat lil Perit Edward Scerri sabiex jaghti s-supervizjoni meta jkun ser jinbena dan il-hajt, b'hekk wara li nghatat din is-supervizjoni nista' nghid li nbena fil-linja divizorja, nbena dobblu b'gebel tal-franka u skond l-arti u s-sengha*."*

It-tieni hajt divizorju li hemm kontestazzjoni dwaru kien originarjament hajt tas-sejjiegh li kien jifred bicca raba tal-attur appellant minn bicca raba ohra appartenenti lill-konvenuti appellati. Fir-rigward ta' dan il-hajt tas-sejjiegh, l-attur appellant fl-affidavit tieghu xehed li meta l-konvenuti appellatti bdew jibnu dan il-hajt wara li kienu hattew il-hajt originali tas-sejjiegh, huma dahlu fil-proprjeta` tieghu u ghamlu fetha f'dan il-hajt li mhux suppost kienet hemm. Il-konvenuta appellata Mariella Mercieca da parti taghha xehdet li hi kienet marret id-dar tal-attur appellant sabiex tinfurmah li kien se jitnehha l-hajt tas-sejjiegh u li kien se jinbena minfloku wiehed tal-gebel tal-kantun. Dak il-hin l-attur appellant ma oggezzjonax li jsir dan izda malli l-konvenuti appellati bdew jibnu, inhareg mandat iehor numru 93/1998.

Ghalhekk dak li qeghda tinnota din il-Qorti huwa li fir-rigward tal-ewwel hajt divizorju l-attur appellant ma gab ebda prova sodisfacjenti li dan ma nbeniex tajjeb, wara li nbena taht is-supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti u fir-rigward tat-tieni hajt divizorju, hemm zewg verzjonijiet konfliggenti u minhabba l-fatt li l-attur appellant ma gab ebda prova li dan il-hajt mhuwiex mibni fuq il-linja medjana, din il-Qorti ma' tistax tilqa dan l-aggravju.

Ghaldaqstant, l-ewwel aggravju qieghed jigi michud billi huwa infondat.

6. It-tieni aggravju tal-attur appellant huwa dwar l-allegazzjoni li ntefa' materjal u li bhala konsegwenza ta' dan il-fatt saret hsara lil hajt divizorju u li ghalhekk l-ilma baqa' jiskula min-naha tal-konvenuti appellati ghal fuq il-proprjeta` tal-attur appellant.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' dan l-aggravju, l-ewwel Qorti kkonsiderat li l-ligi ma tispecifikax x'materjal ghandu jintuza sabiex jimtela l-vojt; dak li tispecifika l-ligi huwa li l-materjali li jintuza m'ghandux jikkawza hsara mal-hajt divizorju.

Kwindi dak li ghandha tara din il-Qorti sabiex tikkonsidra dan l-aggravju huwa jekk jirrizultax mill-provi li t-torba li ntuzat sabiex jimtela l-vojt ikkawzatx hsara lill-hajt divizorju u li minhabba din il-hsara beda jiskula ilma ghal gol-proprjeta` tal-attur appellant.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' din l-allegazzjoni, l-attur appellant jghid, a fol. 34 tal-process li:
"Fil-fatt huwa tella hajt ta' tlett filati u mliegh terrapin u parti minnu tant li giet msaqqfa u pogga l-madum. … hsarat konsegwenzjali jinkludu li dahalli ilma minn din in-naha fejn qed insemmi u l-ilma skula lejn gol-kamra tal-villa fejn hemm is-swimming pool."

Din il-Qorti hija tal-fehma li minhabba l-fatt li f'dawn il-proceduri ma giex nominat perit sabiex jirrelata dwar l-aspetti teknici u l-provi, l-ahjar prova tinstab f'dak li qal il-Perit Teddie Busuttil li kien il-perit taz-zewg partijiet fi stadji differenti. Fl-affidavit tieghu dan il-perit jixhed (ara fol. 89 tal-process) hekk:
"Jien kont il-perit ta' Emanuel Stellini meta dan bena d-dar tieghu. Din id-dar inbniet hafna qabel id-dar li bniet Mariella Mercieca. Wara li kien bena din id-dar hu kien iddecieda li jhaffer taht il-garage u jaghmel kantina. Fil-fatt jiena kont il-Perit tieghu meta thaffret din il-kantina. Il-livell taghha kien kwazi sular l'isfel mill-hamrija tal-ghalqa li dak iz-zmien kienet ghadha ta' certu Anthony Theuma (illum mejjet). F'din il-kantina saret ukoll swimming pool u anke jien gejt mitlub immur wara li kienet tlestliet ghaliex Stellini kien qalli li jidhollu ilma u tixrib minn mal-gnub li fil-prezent illum imissu mal-fond ta' Mariella Mercieca kif ukoll mal-fond ta' Carmel Gauci. Jiena, din il-problema qatt ma stajt insolvihielu billi l-ilma kien gej minn taht il-hamrija u jnixxi mal-genb tal-blat li hu kien qatta' ezattament mal-wicc tal-hajt tal-garage tieghu. Wara li Stellini qatta' l-blat incim mal-hajt tal-garage hu kien bena hajt tal-gebel tal-franka iehor fil-kantina. Bejn il-hajt il-gdid fil-kantina u l-blat kien tpogga plastic iswed u wara ntefa' l-konkos biex jippreveni ilma li jnixxi minn fuq il-blat milli jidhol fil-kantina."

Il-konvenuta appellata tikkonferma wkoll li l-attur appellant Stellini kien jghid li kien jidhollu l-ilma hafna qabel ma bdiet tibni hi.

Ghalhekk minhabba l-fatt li l-attur appellant ma rnexxilux jipprova li l-hsara li qeghda ssir fil-hajt divizorju grat bhala rizultat ta' agir li ghamlu l-konvenuti appellati u li anzi mill-provi rrizulta li dan l-ilma li qieghed jilmenta minnu l-attur appellant kien diga prezenti qabel ma bdiet tibni l-konvenuta appellata, dan l-aggravju mhux qed jigi milqugh.

7. It-tielet aggravju tal-attur appellant huwa estensjoni tal-ewwel u t-tieni aggravju tieghu, ossia li ma thallietx id-distanza ta' zewg piedi u nofs kif tirrekjedi l-ligi bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-konvenut appellat.

Minhabba l-fatt li din il-Qorti cahdet l-ewwel u t-tieni aggravju u dan a bazi tal-fatt li dan il-hajt divizorju gie mibni taht is-supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti, il-Perit Edward Scerri, liema rapport wara kollox qatt ma gie kkontestat mill-attur appellant, ghall-istess ragunijiet dan l-aggravju qieghed jigi michud.

8. Ir-raba' aggravju tal-attur appellant huwa dwar il-parti fejn l-ewwel Qorti laqghet il-kontro-talbiet tal-konvenuti appellati li l-fetha bejn il-proprjeta` tal-konvenuta Mariella Mercieca ghal fuq il-proprjeta` tal-attur appellant ghandha sservi bhala dritt ta' passagg. L-attur appellant isostni li d-dritt ta' passagg li kien ezistenti u li ghandha l-konvenuta appellata Mariella Mercieca ghal fuq il-beni tieghu, m'ghandhux jibqa ghaliex fl-att ta' donazzjoni li ghamel il-konvenut appellat Mario Mercieca favur l-konvenuta Mariella Mercieca dan id-dritt ta' passagg ma jissemmiex.

Fir-rigward ta' dan l-aggravju, din il-Qorti tinnota li dak li qed jillanja minnu l-attur appellant mhuwiex ezattament dak li qalet l-ewwel Qorti u dak li effettivament laqghet l-ewwel Qorti bhala kontro-talba tal-konvenuti appellati. Il-konvenuti appellati kienu talbu lill-ewwel Qorti sabiex tiddikjara illi l-fetha fil-hajt divizorju bejn l-art tal-attur

appellant fi sqaq fi triq Bir-Rix, Kercem, u l-art tal-konvenuti konjugi Mercieca illi tigi fuq ix-xlokk taghha ma ghandhiex tkun iktar wiesa minn metru (1m), u illi fil-fatt l-attur appellant halla fetha aktar wiesa minn hekk. L-ewwel Qorti kienet laqghet din it-talba u dan wara li kkonsiderat illi:
“Din il-fetha hija mehtiega ghaliex l-ghalqa ta’ l-attur hija interkjuza, u huwa ammess illi tgawdi minn dritt ta’ passagg bir-rigel minn fuq raba iehor tal-konvenuti konjugi Mercieca. Imma mir-ritratti ezibiti jidher illi l-fetha l-gdida tassew saret usa minn dik originali, li kienet biss ta’ metru (tliet piedi u tliet pulzieri) u cioe` kemm ghandu jkun semplici passagg bir-rigel. Dan l-ilment huwa ghalhekk gustifikat u ghandu jigi rimedjat.”

Din kienet il-kontro-talba tal-konvenuti appellati u mhux kif qieghed jghid l-attur appellant fl-aggravju tieghu. Ghaldaqstant dan l-aggravju ma jissussistix u ghalhekk qieghed jigi michud.

9. Il-hames aggravju tal-attur appellant jirrigwarda d-decizjoni tal-ewwel Qorti fejn laqghet il-kontro-talba tal-konvenuti appellati sabiex tigi mghollija l-opramorta ta’ hdejn it-tarag ghal minimu ta’ metru u tmenin centimetru (1.80m) mill-parti l-aktar gholja ta’ dan it-tarag u li l-attur appellant ghandu wkoll idejjaq il-veranda li ghandu hdejn il-hajt divizorju sabiex tigi f’distanza ta’ mhux inqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) boghod mill-hajt. L-attur appellant isostni li kienu l-konvenuti appellati li bnew il-gallarija li taghti ghal fuq il-proprjeta` tieghu.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam ma’ din il-kontro-talba, l-ewwel Qorti kkonsiderat illi mir-ritratt ezibit a fol. 102 tal-process jidher li l-hajt divizorju bejn it-tarag li ghamel l-attur appellant u l-proprjeta` tal-konvenuta appellata huwa baxx u li ghalhekk jippermetti introspezzjoni. L-ewwel Qorti ghalhekk iddecidiet li minhabba li dan il-hajt divizorju huwa bejn bini u ghalqa, dan ghandu jittella’ ghal mhux inqas minn metru u tmenin centimetru (1.80m) mill-parti l-aktar gholja tat-tarag.

Meta din il-Qorti ezaminat il-process sabiex tara xi provi kien hemm fir-rigward ta' din il-kontro-talba, sabet li effettivament ma kien hemm l-ebda prova konkreta li giet epprezentata mill-konvenuti appellati dwar din il-kontro-talba. Kull ma' ntqal dwar din il-kontro-talba hija dikjarazzjoni mill-konvenuti appellati fl-affidavit taghhom li hemm introspezzjoni da parti tal-atturi appellant. Dan huwa dak kollu li gie prodott bhala prova da parti tal-konvenuti in sostenn tal-kontrotalba. Fil-fehma tal-Qorti din il-kontrotalba ma tirrizultax sorretta mill-provi.
Ghalhekk din il-Qorti qeghda takkolji dan l-aggravju tal-attur appellant riferibbilment ghall-kontrotalba rigwardanti l-gholi tal-opramorta ta' hdejn it-tarag u li tinsab bejn ir-raba tal-atturi u l-bini tal-konvenuta appellata.

DECIDE

10. Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt illi tichad l-ewwel erba' aggravji tal-attur appellant, tilqa' l-hames aggravju u ghalhekk tirriforma s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fil-20 ta' Ottubru 2006 billi filwaqt illi tikkonfermaha fejn illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' l-atturi Patricia Lane u Icaro Grech u fejn cahdet it-talbiet ta' l-attur l-iehor Emanuel Stellini hlief ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-bini ta' hajt divizorju li kien sar mill-konvenuti minghajr il-kunsens tieghu; tikkonfermaha wkoll fejn laqghet il-kontro-talbiet tal-konvenuti li l-attur idejjaq il-fetha li halla fil-hajt divizorju ta' l-ghalqa tieghu li tgawdi access minn fuq art tal-konvenuti konjugi Mercieca ghal mhux aktar minn metru, kif ukoll li jaqta' l-hxuna zejda fil-pedamenti tal-hajt divizorju fejn dan jinvadi l-proprjeta` tal-konvenuti; izda thassarha u tirrevokaha f'dik il-parti fejn l-attur gie ordnat jgholli l-opramorta ta' hdejn it-tarag li ghandu jhares ghal fuq il-proprjeta` tal-konvenuti ghal minimu ta' metru u tmenin centimetri mill-parti l-aktar gholja ta' dan it-tarag, kif ukoll fejn l-istess attur gie ordnat idejjaq il-veranda li ghandu qrib il-hajt divizorju sabiex tigi f'distanza ta' mhux anqas minn sitta u sebghin centimetru boghod mill-hajt divizorju; thassar u tirrevoka wkoll il-kap ta' l-ispejjez kif deciz kemm fir-rigward tac-citazzjoni kif ukoll fir-rigward

tal-kontro-citazzjoni. Il-perijodu ta’ erba’ (4) xhur prefiss mill-ewwel Qorti sabiex jigi esegwiet ix-xoghol rimedjali taht is-supervizjoni tal-AIC Edward Scerri, kif deciz mill-ewwel Qorti u safejn qed jigi konfermat minn din il-Qorti, ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kwantu ghaz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati kwantu ghal erba’ kwinti ($^{4}/_{5}$) mill-attur appellant u r-rimanenti kwinta parti ($^{1}/_{5}$) mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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