MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2013

Appell Civili Numru. 108/2008/1

George Sacco bħala prokuratur tal-assenti
Jude sive Teddy Sacco u Esther Sacco
u b'digriet tas-26 ta' Ġunju 2013,
stante l-mewt ta' Jude sive Teddy Sacco fil-mori tal-appell,
l-atti ġew trasfużi f'isem Esther Sacco

v.

John Pace, Francis Cauchi u Marlina Cauchi,
Joseph Carmel Attard u Michelle Attard

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attur George Sacco bħala prokuratur tal-assenti Jude sive Teddy Sacco, u Esther Sacco mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fil-11 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza msemmija billi tikkonfermaha in kwantu:

1) ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Pace a spejjeż tiegħu,

2) laqgħet it-talbiet tal-atturi fir-rigward tat-tneħħija tat-tliet katusi tad-drenaġġ ħerġin mill-fond tagħhom u *inspection hole*, u f'dan il-kuntest tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Pace,

3) ikkundannat lill-konvenut sabiex fi żmien erbgħin (40) jum jerġa' jagħmel a spejjeż tiegħu, il-katusi tad-drenaġġ u xogħol anċillari ieħor biex il-katusi jitqabbdu mas-servizz pubbliku (fosthom l-*inspection hole*),

4) awtorizzat li fin-nuqqas ix-xogħol isir taħt is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit Alan Saliba, a spejjeż tal-konvenut Pace,

u tirrevokaha fil-kumplament u b'hekk tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-29 ta' Ottubru 2008 l-atturi ppremettew li huma proprjetarji tal-fond bla numru fi Triq Tmienja (8) ta' Dicembru, Victoria, Ghawdex filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta' art kontigwa li giet zviluppata wara l-14 ta' Dicembru 2007. Spjegaw ukoll li l-proprjeta taghhom tgawdi servitu li jithalla spazju vojt fil-proprjeta tal-konvenuti f'kaz li jaghmlu zvilupp. Ilmentaw li l-izvilupp tal-konvenuti wassal ghall-molestja fil-pussess tal-atturi ghaliex:-

"a. L-ispazju li kellu jithalla vojt quddiem il-bieb ta Sacco ma jistax jintuza u hu perikoluz ghaliex inbena garaxx u hemm twieqi li jinfethu 'l fuq.
"b. Il-konvenuti qattghu is-sistema tad-drenagg li sservi fil-fond li hi proprjeta tal-atturi.
"c. Ghollew l-ghadba iktar min-normal peress li nehhew il-bankina.
"d. Fethu bibien u/jew aperturi fil-proprjeta' taghhom f'distanza ta' inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju.

"Ghalhekk l-atturi talbu sabiex il-Qorti:-

"1. Tiddikjara li bix-xoghlijiet li twettqu, il-konvenuti mmolestaw lill-atturi fil-pussess li jgawdu fis-servitu ghal "spazju vojt ta' tnejn u ghoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-proprjeta', hames piedi faccata tal-bieb imsemmi u erbgha piedi u nofs mil-linja tat-triq 'il gewwa" u fil-pussess tal-arja tal-istess.
"2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentoru li jigi fissat mill-Qorti jispurgaw il-molestja u jaghtu lura l-pussess lill-atturi.
"3. Tikkundanna lill-konvenut jew min minnhom sabiex fi zmien qasir li jigi ffissat mill-Qorti, inehhu kull xoghol li ghamlu fis-sistema tad-drenagg taghhom sabiex jirripristinaw l-istat originali tieghu.
"4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji sabiex jirrimedjaw in-nuqqas tad-distanza bejn l-aperturi tal-bini u l-hajt divizorju skond il-ligi.
"5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega u ordnati mill-Qorti taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti.

"Il-konvenut John Pace eccepixxa (fol. 20) li:-

"1. L-atturi ghandhom jiddikjaraw x'tip ta' azzjoni qeghdin jaghmlu, fis-sens hijiex l-actio manutenionis jew l-azzjoni ghar-rispett tad-distanzi.
"2. Fil-kaz odjern m'hemmx l-elementi stabbiliti mill-Artikolu 534 tal-Kodici Civili.

"3. Mhux minnu li nfethu aperturi f'boghod inqas mill-hajt divizorju mid-distanza stabbilita mil-ligi.

"Il-konvenuti Francis u Marlina konjugi Cauchi, Joseph u Michelle konjugi Attard eccepew (fol. 23) li:-

"1. M'humiex edotti mill-fatti tal-kawza ghaliex xtraw il-proprjeta' minghand il-konvenut Pace.
"2. Il-konvenut l-iehor kien tahom il-garanzija tal-pacifiku pussess.
"3. Il-proprjeta giet trasferita bhala libera u franka, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom.
"4. Il-pretensjonijiet tal-atturi huma ghal kollox infondati in kwantu saru kontra taghhom u t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda.

"Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

"1. L-atturi huma proprjetarji ta' fond li jinsab fi Triq it-Tmienja (8) ta' Dicembru, Victoria, Ghawdex u li l-bieb tieghu jidher fir-ritratt numru 4 a fol. 58.
"2. Il-konvenut Pace zviluppa blokk ta' appartamenti li jikkonfina mal-fond tal-atturi. F'dan il-blokk, hemm zewg aperturi ta' garaxxijiet. Fir-ritratti numru 4 u 5 a fol. 58 tidher l-apertura li taghti ghar-rampa tal-garaxx li minnha qeghdin jilmentaw l-atturi, u l-bieb tal-fond tal-atturi. Din il-fetha u l-bieb tal-fond tal-atturi huma *"at right angle".*
"3. Qabel Pace zviluppa l-art tieghu, fit-23 ta' Awwissu 2007 sar att pubbliku bejn Sacco u Pace fejn fost'affarijiet ohra, ghamlu riferenza ghall-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966 pubblikat min-nutar Dr John Busuttil, fejn jinghad: *"illi fil-kaz illi l-imsemmija kompraturi jibnu l-bicca raba' fuq deskritta dawn ghandhom ihallu spazju vojt ta' tnejn u ghoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb, proprjeta tal-venditur* (Emanuel Sacco illum il-fond fuq deskritt proprjeta tal-konjugi Sacco]*, u cioe' hames piedi faccata tal-bieb imsemmi u erbgha piedi u nofs mil-linja tat-triq 'il gewwa u l-arja tal-istess spazju jkun proprjeta' tal-kompraturi."* , u ddikjaraw *"Filwaqt illi l-partijiet fuq dan l-att jirratifikaw din il-klawsola jiddikjaraw ukoll ghall-fini u effetti kollha tal-Ligi illi l-proprjeta' tal-konjugi Sacco kif ukoll dik*

proprjeta' tal-konjugi Pace jgawdu d-dritt ta' access mill-ispazju deskritt fil-paragrafu precedenti." (fol. 7).

"4. L-atturi qeghdin isostnu li bil-mod kif giet zviluppata l-proprjeta ta' Pace, gew molestati fil-pussess ta' hwejjighom ghar-ragunijiet fuq imsemmija. Madankollu fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2008, id-difensur tal-atturi ddikjara: ***"....b'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni ta' John Pace, fol. 20, jirrileva illi l-kawza tikkomprendi l-actio manutenionis u rigward tar-raba talba l-azzjoni li tirrizulta mill-Kodici Civili Art. 443 u 434."*** (fol. 35).

"5. Permezz ta' kuntratt fil-5 ta' Mejju 2008 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani, Pace biegh lill-konvenuti konjugi Cauchi appartament u garaxx (internament markat numru 3) u l-ispazju taht ir-rampa (fol. 25). B'kuntratt iehor datat 10 ta' Lulju 2008 fl-atti tan-nutar Joanne Cauchi, Pace biegh lill-konvenuti konjugi Attard, il-garaxxijiet internament markati bin-numru wiehed u tnejn (fol. 29)[1].

"Jibda biex jinghad li rrispettivament ta' dak li gie dikjarat fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2008 mid-difensur tal-atturi, il-Qorti hi tal-fehma li minn qari tar-rikors guramentat hu evidenti li l-kawza hi l-*actio manutenionis*, regolata mill-Artikolu 534 tal-Kodici Civili. Ghalhekk il-Qorti ma tqiesx li hemm xi kumulu tal-azzjoni possessorja ma' dik petitorja. In-natura tal-azzjoni hu determinat minn dak li jirrizulta mill-att promotur.

"L-elementi ta' din l-azzjoni huma s-segwenti:-

"1. Il-pussess, li ma jridx ikun ittiehed bi vjolenza jew bil-mohbi u lanqas inkiseb b'titolu prekarju.
"2. Il-molestja.
"3. L-azzjoni trid issir fi zmien sena mill-molestja.

"L-atturi qeghdin isostnu li bl-izvilupp li sar, gew molestati ***"...fil-pussess u t-tgawdija taghhom tas-servitu"*** kif ukoll li gew molestati fil-pussess b'xoghol iehor li sar.

"Il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-ilmenti tal-atturi:-

[1] Ara pjanta a fol. 34.

“**(A) Spazju li kellu jithalla vojt quddiem bieb tal-fond ta’ Sacco sar inutilizzabbli u perikoluz ghaliex inbena b’mod li jghaddu l-vetturi u saru zewg twieqi li jinfethu ‘l fuq**.

“Fl-10 ta’ Awwissu 2009 sar access fuq il-post. Jirrizulta li fl-art fl-ispazju in kwistjoni ma saru l-ebda twieqi li jinfethu ‘l fuq. Hemm *sky light*, mghottija bi gradilja tal-hadid, li jidher fir-ritratt numru 1 a fol. 57. Kif sewwa osserva l-perit tekniku, dan ma jinftehax ghal fuq l-ispazju vojt (fol. 54).

“Il-Qorti lanqas ma taqbel li l-ispazju sar *“inutilizzabbli”.* Ir-ritratti mehudin mill-perit tekniku Alan Saliba huma konferma ta’ dan. Ghalkemm hu minnu li ma’ gemb dan il-bieb hemm fetha b’rampa wieqfa li tibqa’ niezla ghall-garaxxijiet fil-blokk li bena Pace, ma jfissirx li l-ispazju hu inutilizzabli. Hu fatt li minhabba li hemm garaxx, meta tigi biex tohrog mill-fond tal-atturi trid toqghod iktar attent. Inoltre, hu fl-interess tas-sidien tal-garaxxijiet sabiex ghal skopijiet ta’ sigurta’ jaghmlu affarijiet fil-fetha li jaghtu avviz meta tkun qeghda tintuza r-rampa minn vettura li tkun ser tohrog mill-garaxx (ezempju dawl, alarm jew *gate barrier arm* mal-fetha). Madankollu l-Qorti ma taqbilx li l-fatt li jghaddu vetturi minn dan l-ispazju vojt, ifisser li l-atturi gew molestati fil-pussess tas-servitu li jgawdu. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet[2] jidher li l-atturi ma baqghux jinsistu fuq dan l-aspett tal-ilment, izda hadu spunt mir-rapport tal-perit tekniku u issa qeghdin jargumentaw li l-ispazju m’huwiex tal-kejl li jissemma fil-kuntratt tat-23 ta’ Awwissu 2007. Il-perit tekniku rrelata li *“....il-wisgha giet imkejla bhala pulzier u nofs (1 ½”) inqas minn dak preskritt fil-klawsola fil-kwistjoni.”* (fol. 53). Pero’ kif tajjeb osserva l-istess perit, din id-diskrepanza hi minima u f’kull kaz irrizulta li l-ispazju vojt quddiem il-proprjeta tal-atturi hi *“.....ta’ madwar wiehed u disghin piedi kwadri (91 p.kw) minflok it-tnejn u ghoxrin u nofs piedi kwadri (22.5 p.kw) preskritti fil-klawsola fil-kwistjoni.”* (fol. 53).

[2] Prezentata fil-5 ta’ Ottubru 2009.

“**(B) Ftuh ta’ bibien u aperturi** f’**distanza ta’ inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju.**

“F’dan il-kuntest l-ilment tal-atturi hu li l-fetha li minnha tinzel ghal gewwa l-garaxx ma saritx f’distanza ta’ 76 centimetru mill-hajt divizorju kif jimponi l-Artikolu 443 tal-Kap. 12. Il-perit tekniku rrelata li *“....kejjel id-distanza ta’ din l-apertura mill-hajt divizorju – li huwa l-hajt tal-faccata tal-fond tal-atturi – bhala tlieta u ghoxrin centimetri (23cm). Ghalhekk jirrizulta li din l-apertura tinsab* f’*distanza inqas minn dik permessa bil-ligi bi tlieta u hamsin centimetri (53cm).”* (fol. 50). Ir-riferenza ghall-Artikolu 443 tal-Kodici Civili m’hijiex rilevanti ghal finijiet tas-servitu li l-proprjeta tal-atturi tgawdi fuq l-ispazju vojt. M’hemmx dubju li r-restrizzjoni ta’ zvilupp quddiem il-bieb tal-fond proprjeta’ tal-atturi kien sabiex il-fond tal-atturi jkun accessibbli. Bil-mod kif saret il-binja, il-passagg xorta ghadu jista’ jigi ezercitat liberament.

“Il-Qorti tibda biex tosserva li l-fatt li persuna ma tosservax id-distanza legali tista’ taghti lok ghall-ezercizzju tal-azzjoni possessorja[3]. L-Artikolu 443(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“Is-sid ta’ bini ma jistax jiftah twieqi f’*boghod ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.”*.

“L-iskop ta’ dan il-provvediment hu sabiex ma jippermettix introspezzjoni fil-proprjeta’ tal-gar[4]. L-oggezzjoni tal-atturi hi fis-sens li peress li l-konvenuti naqsu milli jzommu d-

---

[3] *".......come ritenuto dalla costante giurisprudenza di questa Suprema Corte, "la violazione delle distanze legali nelle costruzioni integra una molestia al possesso del fondo finitimo - contro la quale è data l'azione di manutenzione - perché, anche quando non ne comprime «di fatto» l'esercizio,* ***importa automaticamente modificazione o restrizione delle relative facoltà****" (cfr., Cass. 5 aprile 1976, n. 1185; attestano la continuità dell'indirizzo: Cass. 9 settembre 1989, n. 3911; Cass., 19 marzo 1991, n. 2927; Cass., 23 gennaio 1995, n. 724)"* - sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni numru 17868 24 ta’ Novembru 2003.

[4] Fis-sentenza **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat** tal-5 ta’ Gunju 1950 (Volum XXXIV.ii.586), il-Prim’Awla tal-Qorti Civili osservat li b’dan il-provvediment u l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili *"....jidher li* ***l-legislatur ried jevita l-inkonvenjenzi ta’ l-introspezzjoni, u fl-istess hin, bit-tieni wiehed*** *(Artikolu 443) ried isalva b’certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinanti.”*.

distanza rikjesta mil-ligi, allura d-dhul u hrug mill-fond taghhom sar perikoluz. Il-Qorti ma tikkunsidrax li l-provvediment li ghamlu riferenza ghalih l-atturi ghandu japplika ghal fattispecjie partikolari ta' dan il-kaz, u fil-kaz ta' servitujiet l-interpretazzjoni m'ghandux tkun wiesgha meqjus li min-natura taghhom huma restrittivi fuq il-proprjetarju tal-fond serventi[5].

"**(C) Katusi tad-drenagg.**

"Mir-rapport tal-perit tekniku hu evidenti li tlett katusi tad-drenagg li kienu hergin mill-fond tal-atturi ghal gewwa l-ispazju vojt, tnehhew minn Pace meta sar l-iskavar. Il-perit tekniku rrelata: *"Kemm billi mill-basement tal-konvenuti deher hajt lixx minghajr katusi mdendla fejn qabel kienu johorgu l-katusi tal-atturi; kemm billi ma dehritx kaxxa tad-drenagg fit-triq quddiem l-atturi; u kif ukoll billi m'hemmx provi fil-porcess li dawn il-katusi tad-drenagg gew ripristinati mill-konvenuti, mill-provi prodotti l-esponent perit tekniku jikkonkludi li saru xoghlijiet mill-konvenuti fis-sistema tad-drenagg li sservi l-proprjeta ta' l-atturi li* ***jikkonsistu fil-qtugh ta' tlett katusi tad-drenagg li jarmu ghat-triq u li jinsabu taht il-bieb fil-kwistjoni tal-atturi."*** (fol. 52). Ir-ritratt li ttiehed mill-atturi fis-16 ta' Dicembru 2007 (fol. 59) juri dawn it-tlett katusi maqtughin.

"Fis-seduta tad-9 ta' Gunju 2009, id-difensur ta' Pace iddikjara li, *".... l-fatt li fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007, fol 6, intlahaq ftehim bejn il-partijiet li l-konvenut Pace jiskava s-site kollha tieghu inkluz dik il-parti li tigi quddiem il-bieb tal-proprjeta ta' l-atturi, dan il-fatt fih ftehim implicitu li l-atturi qablu li l-katusi tad-drenagg li kienu ghaddejjin mnn din il-parti tal-proprjeta' tal-konvenut Pace jigu eliminati, dan iktar u iktar meta tqis ukoll li skond l-istess ftehim l-atturi taw lill-konvenut Pace d-dritt li fit-thaffir tal-proprjeta' tieghu ma jzommx id-distanza legali ta' zewg piedi u nofs."* (fol. 123).

---

[5] Ara per ezempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef R Pace) fil-kawza **George Mifsud vs Awtorita ta' l-Ippjanar** deciza fis-17 ta' Frar 2003.

“Jghid x’jghid il-konvenut Pace, minkejja li fil-ftehim inghata d-dritt li ma jzommx id-distanza legali meta jaghmel l-iskavar, b’daqshekk ma jfissirx li l-partijiet kienu qeghdin jiftehemu li l-katusi jitnehhew minn posthom. Il-Qorti hi moralment konvinta li x-xoghol sar kontra l-volonta tal-atturi.

“Inoltre mix-xhieda li nghatat mill-atturi jidher li l-kawza saret fit-terminu ta’ sena minn meta saret il-molestja (ara affidavit a fol. 39 u 41).

“(D) L-ghatba tal-bieb tal-atturi hi iktar gholja wara li l-konvenuti nehhew il-bankina.

“Dwar dan l-ilment l-atturi ma kkummentawx, ghalkemm f’kull kaz ma jidhirx li gew molestati fis-servitu ta’ passagg li jgawdu minn fuq l-art ta’ Pace li ma gietx zviluppata. Fir-realta’ dik li l-atturi qeghdin jirreferu ghaliha bhala bankina, mhi xejl ghajr il-bokka tal-*inspection hole* fir-rigward tal-komunikazzjoni tad-drenagg hierga mill-fond taghhom. Il-Qorti hi pero’ tal-fehma li bit-tnehhija ta’ din il-bokka u l-*inspection hole*, l-atturi gew molestati fil-pussess li kienu jgawdu qabel saru x-xoghlijiet.

“Finalment, fir-rigward tal-konvenuti l-ohra ma jirrizultax li ghamlu x-xoghlijiet li minnhom qeghdin jilmentaw l-atturi.

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

“1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Pace a spejjez tieghu.
“2. Tilqa’ t-talbiet tal-atturi limitatment fir-rigward tat-tnehhija tat-tlett katusi tad-drenagg hergin mill-fond taghhom u *inspection hole*, u f’dan il-kuntest tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Pace.
“3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien erbghin (40) jum jerga’ jaghmel, ghas-spejjez tieghu, il-katusi tad-drenagg u xoghol ancillari iehor biex il-katusi jitqabbdu mas-servizz pubbliku (fosthom l-*inspection hole*).
“4. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenut Pace.

“5. Tordna li x-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit Alan Saliba, a spejjez tal-konvenut Pace.
“6. Tichad it-talbiet tal-atturi in kwantu dawn jirreferu ghall-kumplament tal-ilmenti.
“7. Tillibera lill-konvenuti l-ohra mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu rrizulta li x-xoghlijiet saru mill-konvenut Pace, u xtraw il-proprjeta’ meta kien diga’ tlesta x-xoghol minn Pace.

“Spejjez, salv dawk li diga’ ssemmew, ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-atturi u Pace, b’dan li l-ispejjez tal-konvenuti l-ohra jkunu a karigu tal-atturi.”

Rikors tal-appell tal-attur George Sacco bħala prokuratur tal-assenti Jude sive Teddy Sacco u Esther Sacco (29.12.2009)

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħhom huma dawn:

1) Huma jilmentaw illi l-ewwel Qorti malament waslet għall-konklużjoni li l-ilmenti tal-atturi dwar il-ftuħ tal-bieb mill-proprjeta` tal-konvenuti ma kienx ben fondat. Jinsistu li l-proprjeta` tagħhom tgawdi servitu` fuq il-proprjeta` tal-konvenuti billi l-ispazju in kawża kellu jitħalla vojt quddiem il-bieb tad-dar tal-atturi u kien soġġett għall-passaġġ da parti tal-atturi.

Jgħidu li huwa ċar li bil-mod kif inbena l-bini tal-konvenut l-ispazju ġie reż perikoluż biex jiġi użat u għalhekk jargumentaw illi a differenza ta’ dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti, dan l-ispaZju m’għadux iktar utilizzabbli. Iżidu jgħidu li fiex jikkonsistu l-miżuri ta’ sigurta` li ssemmi l-ewwel Qorti mhux ċar.

2) Dwar il-kwistjoni tad-distanza, l-atturi appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti assumiet li d-distanza hija voluta mil-liġi minħabba l-possibilita` tal-introspezzjoni. Jargumentaw illi l-liġi dan ma tgħidux, u tgħid biss li

għandha tiġi miżmuma d-distanza (li f'dan il-każ ma nżammitx). Isostnu għalhekk li l-Artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili huwa applikabbli għall-każ in kwistjoni.

L-atturi appellanti jissottomettu li huwa ċar li bil-ftuħ tal-bieb in kwistjoni huma sofrew molestja u għandhom dritt jiġu reintegrati fil-pussess tagħhom.

3) Dwar il-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju tal-konvenuti Cauchi u Attard l-atturi appellanti jargumentaw illi filwaqt li huwa minnu li dawn m'għamlux ix-xogħol huma, bħala suċċessuri fit-titolu tal-konvenut l-ieħor huma jirrispondu ugwali miżura għall-molestja tal-pussess li sofrew huma.

Risposta tal-appell u Appell Inċidentali tal-konvenut John Pace (21.01.2010)

5. Il-konvenut John Pace wieġeb biex juri illi l-appell odjern huwa infondat u għandu jiġi riġettat bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

<u>L-ewwel aggravju</u>: L-allegazzjoni li l-ispazju vojt ġie reż inutilizzabbli u perikoluz:

6. Il-konvenut appellat John Pace jargumenta li l-kwistjoni kollha li trid titqies fil-kuntest ta' din il-kawża hi jekk il-molestja li minnha qegħdin jilmentaw l-atturi appellanti hix waħda gravi jew le. Huwa tal-fehma illi bil-fatt li bena b'mod biex juża l-ispazju vojt biex minnu jasal għad-*drive in* li tagħti għall-garaxxijiet tal-blokka ma jistax jingħad li mmolesta lill-atturi jew arrekalhom preġudizzju. Jgħid ukoll li kuntrarjament għall-impressjoni li jippruvaw jagħtu l-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, effettivament u fil-prattika ma jeżisti l-ebda periklu. Isostnu li l-fatt li l-ispazju vojt ser iservi għat-tranżitu ta' żewġ vetturi bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jitqies li jammonta għal molestja li mhix tollerabbli. Iżidu jgħidu wkoll li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, l-ewwel Qorti indikat fis-sentenzi tagħha x'jistgħu jkunu s-sistemi ta' sigurta` u fil-fatt semmiet "id-dawl", l-"alarm" jew "gate barrier mal-fetħa."

<u>It-tieni aggravju</u> - L-interpretazzjoni mogħtija lill-Artikolu 443(1)

7. Dwar l-interpretazzjoni li għamlet l-ewwel Qorti fir-rigward ta’ dan l-artikolu, u cioe` li r-ratio warajh huwa sabiex tiġi evitata introspezzjoni minn fond għall-ieħor, il-konvenut appellant isostni li r-raġunament tal-ewwel Qorti ma kienx wieħed arbitrarju u din il-konsiderazzjoni saret fid-dawl ta’ pronunċjamenti ġuridiċi preċedenti.

8. Iżid jgħid ukoll li dan l-Artikolu 443(1) jirrigwarda biss twieqi, gallariji jew opri oħra li joħorġu ’l barra mill-ħajt diviżorju u ma jagħmilx riferenza għall-bibien. Jargumenta allura illi legalment ma hemm xejn x’jimpedixxih li jiftaħ bieb li jwassal għall-garaxxijiet f’distanza ta’ inqas minn żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju.

<u>L-Appell Inċidentali</u> – L-Awtorizzazzjoni Taċita tal-appellanti sabiex jitneħħew il-katusi tad-drenaġġ.

9. Il-konvenut appellant ifakkar li fil-kors tas-smiegħ tal-kawża huwa kien indika li l-appellanti kienu b’mod taċitu tawh l-awtorizzazzjoni sabiex huwa jneħħi s-sistema tad-drenaġġ li kienet għaddejja mill-proprjeta` tiegħu, argument li ma ġiex aċċettat mill-ewwel Qorti. Huwa jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u għalhekk jissottometti li d-deċiżjoni tagħha ma ssegwix dak li ħareġ mill-atti.

10. Huwa jirreferi għall-kuntratt tat-23 ta’ Awwissu 2007 fejn l-appellanti kienu kkonċedewlu biex iħaffer tul il-proprjeta` tiegħu kollha sa massimu ta’ tnax-il filata ’l isfel mil-livell tat-triq u eżentawh milli jħalli ż-żewġ piedi u nofs minn mal-ħajt diviżorju. Iżid jgħid li ladarba l-konċessjoni tat-tħaffir kienet tkopri wkoll il-parti fejn hemm l-ispazju vojt, u fil-mument li sar il-ftehim l-atturi appellanti kienu konxji li kienet għaddejja sistema tad-drenaġġ mill-post fejn kellu jsir it-tħaffir, isegwi (kuntrarjament għal dak li tistqarr l-ewwel Qorti) li bejn il-partijiet kien hemm intendiment taċitu li l-katusi tad-drenaġġ jitneħħew. Jargumenta li kieku l-atturi ma kellhomx intenzjoni li jsir

tħaffir fil-parti okkupata fl-ispazju vojt, dan kien jiġi espressament projbit fil-kuntratt.

11. Għalhekk il-konvenut John Pace jitlob lil din il-Qorti biex:

a) tiċħad l-appell prinċipali interpost mill-atturi appellanti bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellanti, u
b) tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha f'dik il-parti fejn ordnat lill-attur appellat[6] biex fi żmien erbgħin (40) jum jerġa' jagħmel a spejjeż tiegħu l-katusi tad-drenaġġ u xogħol anċillari ieħor biex il-katusi jitqabbdu mas-servizz pubbliku (fosthom l-*inspection hole*) u minflok tiddikjara li l-atturi appellanti ma sofrew l-ebda molestja bit-tneħħija tal-katusi tad-drenaġġ stante li kienu huma stess li taċitament taw il-kunsens tagħhom biex jitneħħew meta awtorizzaw lill-appellat John Pace sabiex iħaffer tul il-proprjeta` kollha tiegħu.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellanti.

Risposta tal-appell tal-konvenuti Joseph Carmel u Michelle konjuġi Attard, u Francis u Marlina konjuġi Cauchi (22.01.2010)

12. Il-konvenuti Attard u Cauchi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fl-interita` tagħha bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.

13. Fl-ewwel lok jgħidu li hija ġusta in kwantu tolqot lill-konvenuti konjuġi Attard peress li kif osservat l-ewwel Qorti din hija kawża possessorja u għalhekk l-istess konjuġi Attard bl-ebda mod u manjiera ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli għall-azzjonijiet ta' ħaddieħor in kwantu dawn jirrigwardaw pussess u mhux proprjeta`.

14. Fit-tieni lok jgħidu li l-ewwel Qorti kienet perfettament korretta fil-pronunzjament tagħha dwar l-ispazju quddiem il-blokk tal-bini, u dan stante li ħareġ ċar

[6] Jidher ried jgħid "konvenut appellat"

kemm mir-rapport peritali kif ukoll mill-aċċess li nżamm fuq il-post li l-ispazju tħalla vojt u mhux żviluppat.

15. Fit-tielet lok jgħidu li l-ewwel Qorti kienet ukoll korretta fil-pronunzjament tagħha dwar id-distanzi imposti mill-Kodiċi Ċivili. Jirreferu għall-Artikolu 443(1) u jissottolinejaw il-fatt li dan jitkellem fuq "twieqi".

16. Finalment jissottomettu li għal dak li jirrigwarda lilhom, u aktar u aktar l-appell odjern, mhux għajr eżerċizzju inutli, frivolu u vessatorju immirat biss sabiex l-appellanti jippruvaw jirrekaw tfixkil fit-tgawdija tal-proprjeta` tal-konvenuti appellati.

Risposta tal-attur George Sacco għall-appell inċidentali tal-konvenut John Pace (28.11.2011).

17. L-attur appellant George Sacco jibqa' jsostni li s-sentenza tal-ewwel Qorti, in kwantu ġiet milqugħa t-talba tal-atturi li kkundannat lil John Pace jagħmel mill-ġdid il-katusi tad-drenaġġ u jqabbadhom mas-servizz pubbliku (fosthom l-*inspection hole*) hija ġusta u timmerita konferma.

18. Dwar il-ftehim li sar bejn il-partijiet Sacco u Pace bil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007, jinsisti li t-tħaffir kellu jsir biss tul il-plot tal-konvenut Pace u din sa ġiet indikata bordurata bl-aħmar fuq pjanta dokument A annessa mal-kuntratt (li kopja tagħha ġiet esebita u mmarkata bħala Dok MS). Huwa jinsisti li ma kellu jsir l-ebda xogħol ta' tħaffir 'il barra minn dik il-plot quddiem il-proprjeta` tiegħu.

19. Għalhekk fil-fehma tiegħu l-appell inċidentali huwa manifestament infondat.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Dwar l-ewwel aggravju: l-allegazzjoni li l-ispazju in kwistjoni ġie reż inutilizzabbli u perikoluż

20. Jirriżulta li l-proprjetajiet in kwistjoni kienu oriġinarjament ta' Emanuele Sacco (missier l-attur Jude

Sacco). Permezz tal-kuntratt ta' bejgħ tal-15 ta' Frar 1966 ippubblikat min-Nutar Dr John Busuttil[7] Emanuele Sacco biegħ biċċa art lil ċertu Antonia u Rosaria Caruana (xebbiet). Kien ġie stipulat li f'każ li tali art tiġi żviluppata kellu jitħalla spazju vojt ta' tnejn u għoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb proprjeta` tal-venditur (cioe` dak li llum huwa l-bieb tal-fond tal-atturi Sacco). Ifisser għalhekk li l-proprjeta` tal-atturi Sacco tgawdi servitu` ta' dan l-ispazju, sabiex b'hekk f'każ li l-proprjeta` kontigwa tiġi żviluppata, huma jkollhom dritt ta' aċċess.

21. Il-konvenut John Pace spjega li meta kien ser jixtri l-art hu, in-Nutara kien irriżultalha li meta mietet Rosaria Caruana, is-sehem tagħha għadda fuq oħtha Antonia (li fil-frattemp kienet iżżewwġet lil George Grech). George Grech wiret l-art mingħand martu Antonia, u l-konvenut John Pace xtara l-art mingħandu. Huwa spjega kif minħabba r-restrizzjoni msemmija fil-kuntratt tal-1966 huwa ma setax jiżviluppa l-art kollha sat-triq peress li kien obbligat li jħalli dak l-ispazju vojt quddiem il-bieb ta' Sacco kif indikat.

22. Il-konvenut Pace żviluppa l-art li jikkonfina mal-fond tal-atturi, il-konjuġi Sacco, fi blokk ta' appartamenti. F'dan il-blokk hemm żewġ aperturi ta' garaxxijiet u waħda minnhom tiġi kartabum mal-bieb tal-fond tal-konjuġi Sacco. L-atturi jilmentaw illi b'dan il-mod huma ġew immolestati fil-pussess u t-tgawdija tas-servitu` imsemmija u dan peress li l-ispazju ġie reż inutilizzabbli u perikoluż billi inbena b'mod li jgħaddu l-karozzi u saru żewġ twieqi li jinfetħu 'l fuq.

23. L-ewwel Qorti ma qablitx li l-ispazju sar inutilizzabbli. Dehrilha li bil-fatt li jgħaddu vetturi minn dan l-ispazju dan ma jfissirx li l-atturi ġew immolestati fil-pussess tas-servitu` li jgawdu. Ma ċaħditx li issa bil-fatt li hemm garaxx wieħed irid joqgħod iktar attent meta jiġi biex joħroġ mill-fond tal-atturi, iżda semmiet li jistgħu jiġu installati affarijiet bħal dawl, alarm jew gate barrier arm

[7] Dok A, fol 8 et seq tal-proċess

mal-fetħa sabiex ikun hemm avviż meta tkun ser toħroġ vettura mill-garaxx.

24. L-atturi appellanti pero` jibqgħu jsostnu li kuntrarjament għal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, l-ispazju ġie fil-fatt reż inutilizzabbli u dwar il-miżuri ta' sigurta` li ssemmi, jgħidu li mhux ċar fiex jikkonsistu.

25. Din il-Qorti tirrikonoxxi li kien ikun aktar ideali għall-atturi li kieku r-rampa tal-garaxxijiet ma saritx fejn saret u li kieku ma jgħaddux vetturi minn fuq l-istess spazju li minnu huma jaċċedu għall-bieb tal-fond tagħhom. Pero` bħall-ewwel Qorti hija tal-fehma li dan il-fatt ma jirrendix l-ispazju inutilizzabbli u lanqas ma jammonta għal molestja tal-pussess tas-servitu`. Is-servitu` hija intiża sabiex jiġi salvagwardjat l-aċċess li l-atturi għandhom għall-fond tagħhom, u l-aċċess ma ġie ristrett bl-ebda mod.

26. Dwar l-element tal-periklu ikkreat bid-dħul u l-ħruġ tal-vetturi mill-fetħa tal-garaxxijiet, din il-Qorti hi tal-fehma li għandha tagħmel riferenza għall-affidavit tal-konvenut John Pace, fejn qal illi "*Jekk il-konjuġi Sacco qegħdin iqisu li l-problema hija li jista' jkun hemm perikolu huma u ħerġin mir-residenza tagħhom minħabba l-karozzi li jistgħu jkunu ħerġin fl-istess ħin mill-garaxxijiet – li tajjeb jingħad li huma garaxxijiet għall-użu ta' vetturi privati u mhux garaxxijiet industrijali – jiena dispost nagħmel sistema ta' dawl fuq in-naħa ta' barra tal-garaxx li jibda jpetpet hekk kif tkun ħierġa xi vettura, u dan biex f'kull ħin tkun imħarsa s-sigurta` tal-konjuġi Sacco.*" [8]

Dwar it-tieni aggravju: id-distanza legali

27. Ilment ieħor tal-atturi kien illi l-fetħa li minnha wieħed jinżel għal ġewwa l-garaxx ma saritx f'distanza ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju (kif jimponi l-Artikolu 443(1). L-ewwel Qorti osservat li r-riferenza għall-Artikolu 443[9]

[8] Affidavit tal-konvenut John Pace, maħluf 14.05.2009, fol 106-108

[9] *Artikolu 443:*

> *(1) "Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f' bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*

mhix rilevanti għall-finijiet tas-servitu` li l-proprjeta` tal-atturi tgawdi fuq l-ispazju vojt, pero` osservat ukoll li l-fatt li persuna ma tosservax id-distanza legali tista' tagħti lok għall-eżerċizzju tal-azzjoni possessorja. Kompliet tgħid illi l-iskop ta' dan il-provvediment hu biex ma jippermettix l-introspezzjoni fil-fond tal-ġar, u l-oġġezzjoni tal-atturi hi fis-sens li peress li ma nżammux id-distanzi legali, d-dħul u l-ħruġ mill-fond tagħhom sar perikoluż. Hija ma kkonsidratx li dan il-provvediment japplika għaċ-ċirkostanzi tal-każ.

28. L-atturi appellanti jilmentaw illi mhux il-każ li l-Qorti toqgħod tinterpreta l-artikolu dwar id-distanza voluta mil-liġi (u cioe` li qiegħed hemm biex ma jippermettix il-possibilita` tal-introspezzjoni). Huma jsostnu li dan l-Artikolu 443(1) japplika għall-każ in kwistjoni u għalhekk kienu korretti meta ppretendew li bil-ftuħ tal-bieb tal-garaxx in kwistjoni sofrew molestja.

29. Dwar dan il-punt, kif irritjena l-konvenut appellat John Pace, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjoni dwar l-introspezzjoni fid-dawl tas-sentenza **Angelo Micallef v. Giuseppe Muscat**[10] u għalhekk ir-raġunament tal-ewwel Qorti ma kienx wieħed arbitrarju. Pero` fi kwalunkwe każ, kif jargumenta l-istess konvenut appellat John Pace, u wkoll il-konvenuti appellati l-konjuġi Attard u l-konjuġi Cauchi, hemm aspett ieħor li abbażi tiegħu l-Artikolu 443 ma jidhirx li jappika għall-każ in eżami, għalkemm l-ewwel Qorti ma daħlitx fih. Dan jirrigwarda l-fatt li dan l-artikolu jitkellem speċifikatament fuq twieqi, gallariji jew opri oħra li joħorġu 'l barra mill-ħajt diviżorju u ma jagħmilx riferenza għal bibien. Il-kliem ta' dan l-artikolu huma fil-fatt ċari ħafna. Huwa rilevanti l-argument tal-konvenut appellat illi jekk verament il-leġislatur ried li tali restrizzjoni tapplika fil-konfront ta' "bibien", kien faċilment jagħmel riferenza għal dawn ukoll, inkella kien juża termini aktar ġenerali, (bħal per eżempju "aperturi" jew "fetħiet").

---

(2) Fil-każ ta' gallariji jew opri oħra bħalhom li joħorġu 'l barra mill-ħajt, il-bogħod meħtieġ taħt is-subartikolu (1) jitqies mil-linja ta' barra ta' dak il-ġenb tal-gallarija jew opra oħra maħruġa 'l barra, li tkun l-aktar qrib għall-ħajt diviżorju, sal-linja ta' ġewwa ta' dan il-ħajt."

[10] Deċiża mill-Prim' Awla fil-05.06.1950 (Vol. XXXIV.ii.586)

30. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li dan it-tieni aggravju huwa wkoll infondat.

L-appell inċidentali tal-konvenut appellat John Pace: l-awtorizzazzjoni "taċita" tal-appellanti sabiex jitneħħew il-katusi tad-drenaġġ

31. Qabel ma tgħaddi biex tikkonsidra t-tielet aggravju tal-atturi appellanti, huwa opportun li f'dan l-istadju jiġi kkonsidrat l-appell inċidentali tal-konvenut appellat John Pace.

32. Jirriżulta li meta l-konvenut appellat għamel ix-xogħol ta' skavar tneħħew tliet katusi tad-drenaġġ li kienu ħerġin mill-fond tal-atturi għal ġewwa l-ispazju vojt. Dan ikkonstatah il-perit, u jidher ċar ħafna mir-ritratt a fol. 59 tal-proċess.

33. Il-verżjoni tal-konvenut appellant John Pace hija li l-appellanti kienu b'mod taċitu tawh l-awtorizzazzjoni sabiex huwa jneħħi s-sistema tad-drenaġġ li kienet għaddejja minn ġewwa l-proprjeta` tiegħu. Huwa jagħmel riferenza għall-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007[11] li kien sar bejnu u bejn l-appellanti meta huwa kien ser jagħmel l-iżvilupp u jgħid li kienu kkonċedewlu sabiex iħaffer tul il-proprjeta` kollha tiegħu sa massimu ta' tnax-il filata 'l isfel mil-livell tat-triq u saħansitra eżentawh milli jħalli ż-żewġ piedi u nofs minn mal-ħajt diviżjorju. Jargumenta illi ladarba l-proprjeta` tiegħu tasal sa quddiem il-bieb tal-konjuġi Sacco, il-konċessjoni tat-tħaffir kienet tkopri wkoll il-parti fejn hemm l-ispazju vojt u fil-mument li sar il-ftehim il-konjuġi Sacco kienu konxji li kienet għaddejja s-sistema tad-drenaġġ mill-post fejn kellu jsir it-tħaffir għaliex l-attur Jude Sacco kien xehed li l-*inspection* tad-drenaġġ kienet ilha hemm xi erbgħin sena.

34. Bis-saħħa tal-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007 il-konjuġi Sacco u l-konjuġi Pace kienu fil-fatt eżentaw lil xulxin reċiprokament milli jħallu l-ispazju ta' żewġ piedi u nofs (pari għal 75cm) minn mal-ħajt diviżorju għal tulu kollu meta jiġu sabiex jiskavaw u jħaffru l-plots rispettivi

[11] Dok B, fol 6-7 tal-proċess

tagħhom. Taw permess lil xulxin li jħaffru sa massimu ta' tnax-il filata 'l isfel minn wiċċ it-triq. F'dan il-kuntratt kienet ukoll saret riferenza għas-servitu` tal-ispazju quddiem il-bieb tal-fond ta' Sacco li kienet ġiet imposta bil-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966. Il-partijiet irratifikaw il-klawsola li kkreat din is-servitu` u ddikjaraw illi l-proprjeta` tal-konjuġi Sacco kif ukoll il-proprjeta` tal-konjuġi Pace igawdu dritt ta' aċċess minn tali spazju.

35. Kif osservat l-ewwel Qorti, fil-verbal tad-9 ta' Ġunju 2009 id-difensur ta' Pace iddikjara li fil-kuntratt tal-2007 "*intlaħaq ftehim bejn il-partijiet li l-konvenut Pace jiskava s-site kollha tiegħu inkluż dik il-parti li tiġi quddiem il-bieb proprjeta` tal-atturi*" u jargumenta li allura kien hemm "*ftehim impliċitu li l-atturi qablu li l-katusi tad-drenaġġ li kienu għaddejjin minn din il-parti tal-proprjeta` tal-konvenut Pace jiġu eliminati*."

36. Din il-Qorti pero` hija tal-fehma illi dan li qed isostni d-difensur tal-konvenut u cioe` li l-partijiet ftehmu li tiġi skavata l-parti quddiem il-bieb proprjeta` tal-atturi, ma toħroġx daqshekk ċara mill-ftehim. Issir riferenza għax-xiehda in kontro-eżami tal-attur Jude Sacco[12] fejn qal illi meta kien għadu Għawdex għall-vaganzi it-tħaffir kien wasal sa viċin l-*inspection hole*. "*Kif wasal f'dan il-punt, Pace sejjaħli għax ried jiddiskuti fuq l-area li dwarha l-proprjeta` tiegħi tgawdi servitu`. Fuq il-post iltqajna jiena, l-mara u ħija George ma' John Pace. Kien qalli Pace illi xtaq illi l-parti fejn il-proprjeta` tiegħi għandha s-servitu` ried illi jqattagħha wkoll. Jiena min-naħa tiegħi għidtlu 'ma hemmx problema, nistgħu nirranġaw jiġu l-periti fuq il-post l-għada fil-għodu, fit-tmienja ta' fil-għodu (8.00am)'. Fil-fatt hekk ġara, morna fuq il-post*." Ikompli jispjega li malli marru fuq il-post isibu li kien diġa sar it-tqattiegħ u għalhekk marru l-għassa għaliex spiċċaw mingħajr aċċess għad-dar. Jgħid li għalkemm huwa qal lil Pace li kellu jerġa' jagħmel il-katusi, dan tal-aħħar irrispondih "*hemmhekk tiegħi*."

[12] Xiehda ta' Jude Sacco mogħtija fl-10 ta' Awwissu 2009, fol 126-127

37. Għalkemm permezz tal-ftehim ingħata d-dritt li ma tinżammx id-distanza legali, ma jirriżultax li dan kien japplika wkoll għal dik il-parti li tiġi quddiem il-bieb tal-fond tal-konvenuti. Wisq anqas ma jirriżulta li l-partijiet kienu qegħdin jiftehmu li l-katusi kellhom jitneħħew minn posthom. Dwar il-katusi fil-fatt ma jirriżultax li qatt sar xi diskors. Il-konvenut stess xehed illi "*B'riferenza għall-kwistjoni tad-drenaġġ ngħid li din qatt ma ssemmiet tul id-diskussjonijiet twal li kelli ma' Sacco. Fil-fatt fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007 ma saret l-ebda riferenza għal dan id-drenaġġ*."

38. Issir ukoll riferenza għall-pjanta Dok A annessa mal-kuntratt tal-23 ta' Awwissu 2007 (li kopja tagħha ġiet esebita mar-risposta tal-attur George Sacco nomine għall-appell inċidentali tal-konvenut John Pace). Skont il-kuntratt il-ħajt diviżjorju eżistenti huwa dak muri bl-aħmar fuq il-pjanta. Jekk wieħed iqabbel din il-pjanta mar-ritratt numru 03[13] joħroġ ċar illi l-"ħajt diviżorju" li jitkellmu fuqu fil-kuntratt ma kienx jibqa' sejjer u jinkludi l-faċċata tal-proprjeta` tal-konjuġi Sacco.

39. In vista ta' dan kollu din il-Qorti bħall-ewwel Qorti, hija tal-fehma li ma kien hemm l-ebda ftehim taċitu bejn il-partijiet li l-katusi kellhom jinqalgħu minn posthom. Din il-Qorti hija wkoll moralment konvinta illi x-xogħol sar kontra l-volonta` tal-atturi u assolutament mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħhom.

Dwar it-tielet aggravju: il-liberazzjoni tal-konvenuti il-konjuġi Cauchi u l-konjuġi Attard mill-osservanza tal-ġudizzju.

40. L-ewwel Qorti kienet illiberat lill-konvenuti Cauchi u Attard mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu irriżulta li x-xogħlijiet saru mill-konvenut Pace u huma xtraw il-proprjeta` meta kien diġa` tlesta x-xogħol.

41. L-attur appellant nomine jargumenta illi għalkemm huwa minnu li l-konvenuti Cauchi u Attard ma għamlux ix-

[13] Fol 57

xogħol huma, bħala suċċessuri fit-titolu tal-konvenut l-ieħor John Pace huma għandhom jirrispondu f'ugwali miżura għall-molestja tal-pussess tal-atturi. Huwa jargumenta illi l-kwistjoni tad-distanza u kwistjonijiet dwar servitujiet jaffettwaw il-pożizzjoni tal-proprjetarju attwali u għalhekk dawn il-konvenuti ma kellhomx jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju u dan anke jekk ix-xogħol kollu għandu jsir a spejjeż tal-konvenut John Pace biss. Isostni li ma kellhomx jiġu liberati minħabba l-interess manifest bħala proprjetarji fl-eżitu tal-*Actio Manutentionis* eżerċitata mill-atturi.

42. Qabel xejn għandu jingħad li għar-raġunijiet mogħtija iżjed 'il fuq, id-deċizjoni tal-ewwel Qorti in kwantu ma laqgħetx it-talbiet tal-atturi fir-rigward tad-distanzi legali u servitujiet, ser tiġi kkonfermata minn din il-Qorti, kif ser jiġi kkonfermat ukoll li bħala xogħlijiet għandhom isiru biss dawk fir-rigward tat-tqegħid mill-ġdid tal-katusi tad-drenaġġ. Għalhekk dan l-aggravju dwar il-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju ser jiġi kkunsidrat fir-rigward tax-xogħlijiet li għandhom isiru sabiex il-katusi tad-drenaġġ jiġu kkomunikati mas-servizz pubbliku.

43. Kjarifikat il-premess, il-konvenuti appellati il-konjuġi Cauchi u Attard fuq dan il-punt wieġbu illi din hija kawża possessorja u għalhekk bl-ebda mod u manjiera ma jistgħu jinżammu responsabbli għall-azzjonijiet ta' ħaddieħor in kwantu dawn jirrigwardaw pussess u mhux proprjeta`.

44. Kif inhu magħruf, azzjonijiet possessorji bħal ma huma l-*Actio Spolii* u l-*Actio Manutentionis* għandhom jiġu diretti kontra l-persuna li materjalment tkun responsabbli għall-aġir abbużiv turbattiv tal-pussess. L-azzjoni hija mmirata sabiex jiġi reintegrat l-istat ta' dritt billi min kien responsabbli biex jiddisturba l-istatus quo vjolentement, abbużivament jew klandestinament jiġi kkundannat il jqiegħed kollox kif kien qabel.[14] Fil-każ odjern pero` iċ-ċirkostanzi huma kumplessi għaliex għalkemm huwa l-

[14] **Carmen Dalli et vs Anthony Laferla**, Qorti tal-Appell, 06.10.1999, iċċitata f'**Domenica Mamo et vs Antonia Galea** et, Prim' Awla, 18.04.2004

konvenut John Pace li huwa responsabbli għat-tneħħija tal-katusi tad-drenaġġ tal-konjuġi Sacco, fil-frattemp huwa biegħ lil terzi u biex kollox jerġa' jitqiegħed kif kien jidher li ser ikollhom isiru xi xogħlijiet fil-proprjeta` ta' terzi. Fil-fatt fix-xiehda tagħha l-konvenuta Marlina Cauchi qalet hekk: "*Jiena ngħid ukoll illi ma kontx jiena li għamilt l-iżvilupp u li jiena bl-ebda mod ma nista' naċċetta illi Sacco jgħaddu kwalsiasi katusi tagħhom minn ġewwa l-proprjeta` tiegħi.*"[15]

45. Din il-Qorti tosserva illi minkejja li l-konvenuti Cauchi u Attard fir-risposta tal-appell tagħhom jgħidu illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, wieħed ma jistax jinjora l-fatt li biex il-konvenut Pace jerġa' jqabbad il-katusi tad-drenaġġ mas-servizz pubbliku (inkluż l-*inspection hole*) jew fin-nuqqas li jagħmilhom hu, jagħmluhom l-atturi a spejjeż tiegħu, jidher li tista' tiġi affetwata l-proprjeta` tal-konvenuti jew min minnhom. Kif ikkonstata l-perit fir-rapport tiegħu, meta għamel aċċess fuq il-post osserva li fil-*basement* tal-konvenuti propju fejn qabel kienu joħorġu l-katusi tal-atturi deher ħajt lixx mingħajr katusi.

46. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma illi minkejja l-fatt li l-konvenuti appellati il-konjuġi Cauchi u l-konjuġi Attard ma kinux huma li wettqu l-molestja huma ma għandhomx jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tal-konvenut l-ieħor Pace, għaliex (sakemm ma tinstabx soluzzjoni alternattiva) biex jiġu mqabbda mill-ġdid il-katusi tad-drenaġġ mas-servizz pubbliku jidher li ser ikun hemm bżonn tal-anqas il-kooperazzjoni da parti tal-konvenuti Cauchi u Attard (jew min minnhom). Dan ovvjament qed jingħad mingħajr preġudizzju għal kull dritt ta' azzjoni għal danni li l-istess konvenuti Cauchi jew Attard jista' jkollhom fil-konfront tal-konvenut appellat Pace.

Decide

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti:

---

[15] Affidavit ta' Marlina Cauchi, fol 112-113

i) tiċħad l-appell inċidentali tal-konvenut John Pace;

ii) tilqa' in parte l-appell prinċipali tal-attur nomine u tiddikjara li l-konvenuti Cauchi u Attard m'għandhomx jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

iii) tikkonferma s-sentenza appellata ħlief għas-7 parti tad-decide u għall-kap tal-ispejjeż b'dan li l-erbgħin (40) jum li fihom il-konvenut Pace għandu jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali għandhom jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza u b'dan ukoll li l-perit inkarigat sabiex jissorvelja x-xogħlijiet biex il-katusi tad-drenaġġ tal-atturi jerġgħu jkunu ikkomunikati mas-servizz pubbliku (fosthom l-*inspection hole*) għandu jassigura li x-xogħlijiet isiru bl-inqas inkonvenjent possibbli għall-konvenuti Cauchi u Attard.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu kif ġej:

Dawk tal-prim' istanza għandhom jitħallsu bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenut Pace, b'dan li l-ispejjeż tal-konvenuti l-oħra jkunu a karigu tal-konvenut Pace;

Dawk tal-appell prinċipali għandhom jitħallsu $^{2}/_{3}$ mill-atturi u $^{1}/_{3}$ mill-konvenut appellat Pace;

Dawk tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut appellat John Pace.

< Sentenza Finali >

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