MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 208/1997/1

Frank Calleja

-vs-

Charles Paul Attard

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur wara li ppremetta li huwa proprjetarju tal-fond numri hamsa u sitta (5 u 6) Triq il-Knisja, Gharb, Ghawdex liema fond huwa akkwista b'att tan-Nutar Joseph Spiteri tas-sitta ta' Dicembru elf disa' mija hamsa u disghin.

Illi l-konvenut proprjetarju tal-fond bin-numru ufficcjali tnejn u ghoxrin qabel numru dsatax Triq San Lawrenz, Ghawdex akkwista b'att tan-Nutar Dottor Joseph

Vassallo Agius tal-erbatax ta' Awwissu elf disa' mija tnejn u disghin u li huwa attigwu ghall-proprjeta' ta' l-attur.

Illi l-konvenut qieghed jaghmel diversi xoghlijiet fil-fond tieghu u fil-hitan divizorji bejn iz-zewg fondi rispettivi u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet ippregudika u lledja d-drittijiet tal-attur u dan billi fl-ewwel lok okkupa llegalment, abbuzivament u minghajr ebda dritt parti mis-sottoswol ta' taht il-fond ta' l-attur, liema sottoswol huwa skont il-ligi parti mill-proprjeta' ta' l-attur.

Illi fit-tieni lok, il-konvenut qabad u nehha l-hajt tas-sejjiegh illi jifred il-gardina ta' l-attur mill-bitha tal-konvenut u minfloku tella' hajt ta' hxuna ta' madwar tmien pulzieri, u noltre tefa' l-gebel li qabel kien uzat fl-istess hajt tas-sejjiegh ghal gol-proprjeta' ta' l-attur.

Illi fit-tielet lok, il-hajt divizorju illi qabel kien jifred wahda mill-kmamar terrani ta' l-attur mill-parti mhix mibnija tal-konvenut li fih hxuna ta' adwar tliet piedi kien interament u esklussivament proprjeta' ta' l-attur kif anke jirrizulta mill-mod kif l-istess hajt kien mibni.

Illi ricentement il-konvenut gholla dan il-hajt u meta ghamel dan minflok ma bena l-gholi l-gdid fuq in-naha tieghu tal-hajt jew ta' l-anqas baqa' tiela' bil-hajt bl-istess hxuna, huwa qabad u bena hajt tas-singlu li jigi aktar mil-linja medjana tal-hajt l-antik ghal gol-proprjeta' ta' l-attur. B'hekk mhux biss ikkapparra parti mill-proprjeta' tal-attur u legalment spostja l-linja divizorja bejn il-fond rispettivi ghal gol-proprjeta' ta' l-attur izda anke dghajjef u pperikola l-istabbilita' ta' l-istess hajt divizorju.

Illi noltre l-konvenut saqqaf il-bini l-gdid tieghu billi qabbad is-saqaf tieghu b'oltre minn ghoxrin pulzier ghal gol-proprjeta' ta' l-attur.

Illi minkejja li gie nterpellat sabiex jiddesisti mill-agir illegali u abbuziv tieghu u minkejja illi anke gie ntavolat mandat ta' inibizzjoni kontra tieghu sabiex jieqaf mix-xoghlijiet lamentati (Mandat numru 454/97 fl-ismijiet premssi) il-konvenut baqa' inadempjenti u qieghed issa jirrifjuta li jottempera ruhu mal-ligi u josserva d-drittijiet ta' l-attur.

Talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara illi l-hajt li kien jifred wahda mill-kmamar terrani ta' l-attur mill-parti mhix mibnija tal-fond tieghu – muri ahjar fil-pjanta Dokument A b'linji homor - huwa nterament proprjeta' ta' l-attur.

2. tiddikjara illi ghalhekk ma kellu ebda dritt illi jappoggja mal-istess hajt minghajr qabel ma jkun hallas il-kumpens ghall-appogg dovut skont il-ligi lill-istess attur;

3. tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu ebda dritt illi jgholli l-istess hajt divizorju b'hajt tas-singlu fil-posizzjoni attwalment mibni minnu u lanqas m'ghandu ebda dritt illi jqabbad is-saqaf tieghu sal-fond attwalment imqabbad minnu.

4. konsegwentement tikkundannah sabiex jirdobbla l-hajt mibni minnu billi fuq in-naha tieghu jhaxxen l-istess hajt sal-hxuna tal-hitan sottostante, kif ukoll illi jaqla' u jirrimwovi s-saqaf tieghu in kwantu dan joltrepassa l-linja medjana bejn il-fondi rispettivi.

5. tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu u ma kellu ebda dritt illi jwaqqa' xi parti mill-hajt tas-sejjiegh illi kien jifred il-gardina ta' l-attur minn dik tal-konvenut u jdejjaq l-istess hajt tas-sejjiegh.

6. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina l-istess hajt tas-sejjiegh ghall-istat u hxuna originali tieghu.

7. tiddikjara illi l-konvenut ma kellu ebda dritt illi jokkupa u jikkapparra xi parti mis-sottoswol taht il-fond ta' l-attur.

8. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jirritorna l-imsemmi sottoswol ghall-istat originali tiehgu jew itella' hajt divizorju fil-ghar *de quo* illi jigi taht il-hajt divizorju 'il fuq minn wicc l-art.

9. fin-nuqqas tal-konvenut illi jwettaq ix-xoghljiet mitluba fir-raba, is-sitta u t-tmien talba fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss, tawtorizza lill-attur illi jaghmel l-istess xoghlijiet huwa taht is-sorveljanza ta' perit nominand, u a spejjez u a riskju tieghu.

Bl-ispejjez inkluza tal-mandat ta' inibizzjoni numru 454/97 kontra l-konvenut u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni ghad-danni spettanti lill-attur ghar-rizarciment tad-danni gia sofferti u li ghad jistghu jigu sofferti minnu per konsegwenza u minhabba x-xoghlijiet tal-konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa:

1. illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghar-ragunijiet kollha hawn taht imsemmija u ghal dawk ir-ragunijiet li jigu spjegati fil-kors tal-kawza.

2. Illi huwa kkontestat li l-hajt divizorju ndikat fl-ewwel talba jappartjeni nterament lill-attur.

3. illi fi kwalunkwe kaz it-tieni talba ma ssegwix l-ewwel talba u ma hix konsegwenzjali ghaliha. Infatti ma jistax ikun hemm dubbju li skont il-ligi lill-gar jispetta l-jedd li jserrah il-bini tieghu mal-hajt divizorju ndipendentement mill-proprjeta' tieghu. L-aspett tal-proprjeta' jista' jkun rilevanti biss ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-kumpens ghall-appogg li talvolta jista' jkun dovut.

4. illi x-xoghol tal-bdil tal-hajt tas-sejjiegh sar skont ftehim milhuq bejn il-partijiet kif jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza.

5. illi anke ghar-rigward tal-bqija tax-xoghol dan sar in konformita ma' arrangament li minn zmien ghal zmien kienu jsiru bejn il-kontendenti anke fil-prezenza tal-periti rispettivi.

6. illi ndipendentement mill-premess l-attur accetta u rratifika l-bini billi qabbad u ddentella bini ghal gol-hajt divizorju msemmi u dan minghajr ebda riservi jew limitazzjonijiet.

7. illi huwa kkontestat li l-attur ghandu xi titolu ghal xi parti mis-sottoswol billi l-esponenti ghandu jedd ghalih fl-interezza kollha tieghu u dan jista' jigi ppruvat fil-kawza.

8. illi huwa kkontestat li l-eccipjenti ghamel xi xoghol fis-sottoswol billi dan ghadu fl-istat li kien meta din il-proprjeta' ghaddiet ghand il-konvenut.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat illi l-konvenut ried jinqeda' b'din ic-citazzjoni biex iressaq l-kontro talba tieghu ai termini tal-artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ppremetta:

Illi l-attur ghamel xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tieghu bi ksur tal-ligi u naqas li josserva pattijiet dwar ftehim milhuq bejniethom.

Illi l-partijiet kienu ftehmu li l-konvenut kellu jaqla' hajt divizorju tas-sejjiegh u jibni mill-gdid hajt tal-kantun a spejjez komuni.

Illi minkejja li nbena dan il-hajt skont dan l-arrangament l-attur qieghed jirrifjuta li jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tal-kumpens gust dovut lill-konvenut.

Illi fix-xoghlijiet minnu maghmula l-attur kkomuna parti mill-hajt divizorju li qabel kienet isservi biss ghall-proprjeta' tal-konvenut u kienet esklussivament tal-konvenut.

Illi ghalhekk huwa dovut kumpens ghall-appogg mill-attur lill-konvenut liema kumpens l-attur qieghed jirrifjuta li jhallas.

Illi l-attur unilateralment minghajr il-kunsens tal-konvenut qabad u qala' parti mill-hxuna tal-hajt divizorju originali sabiex b'hekk uzurpa llegalment parti mill-wisgha ta' dan il-hajt.

Illi l-konvenut irid li l-attur jirripristina l-hxuna tal-istess hajt ghal dik inizjali.

Illi l-attur naqas li jibni opramorta skont il-ligi fuq il-bejt tal-proprjeta' tieghu li jaghti ghan-naha tal-konvenut.

Talab li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li huwa dovut mill-attur lill-konvenut sew kumpens ekwivalenti ghal nofs l-ispiza sabiex inbidel il-hajt tas-sejjiegh imsemmi b'wiehed tal-kantun u kif ukoll ghall-appogg ezercitat mill-attur mal-hajt divizorju li precedentement kien esklussivament tal-konvenut.

2. tillikwida dan il-kumpens.

3. tikkundanna lill-attur sabiex ihallas lill-konvenut l-ammont hekk likwidat.

4. tiddikjara li x-xoghol ta' hatt ta' parti mill-hxuna tal-hajt divizorju sar abbuzivament u bi ksur tal-jeddijiet tal-konvenut.

5. tikkundanna lill-attur sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat minn din l-Onorabbli Qorti huwa jirripristaina mill-gdid il-hxuna tal-hajt ghal dik originali.

6. tikkundanna lill-attur sabiex fi zmien qasir u perentorju huwa jibni l-opramorta u jgholli l-hajt divizorju fil-parti li tifred il-bejt tal-proprejta' ta' l-attur minn dik tal-konvenut u dan sal-gholi u bil-hxuna preskritta mil-ligi ghall-bini ta' l-opramorta.

7. tawtorizza lill-konvenut sabiex fin-nuqqas tal-esekuzzjoni tax-xoghlijiet indikati fil-hames u fis-sitt talba fuq imsemmija jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez ta' l-attur.

Bl-ispejjez.

L-attur imharrek ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qieghed jigi ngunt.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-kontro citazzjoni prezentata mill-attur fejn eccepixxa:

1. illi t-talbiet tal-konvenut huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex ma huwa dovut ebda kumpens ghall-appogg da parti tal-esponenti lill-konvenut, kif jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, mentri ma huwiex veru illi l-esponenti hatt jew qala' xi parti mill-hxuna tal-hajt, kuntrarjament ghal dak allegat mill-konvenut.

2. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat li permezz tan-nota tieghu tat-2 ta' Ottubru 2013, il-konvenut irtira l-ewwel tliet talbiet fil-kontro-talba tieghu stante li huwa thallas ta' l-appogg minghand l-attur izda zamm ferm il-kap tal-ispejjez fil-konfront taghhom.

Semghet ix-xhieda.

Rat ir-rapporti teknici.

Zammet access.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi l-partijiet huma proprjetarji ta' zewg proprjetajiet imissu ma' xulxin gewwa r-rahal tal-Gharb, Ghawdex. L-attur jallega li l-konvenut esegwixxa diversi xoghlijiet fil-fond tieghu b'tali mod li:

i) nehha l-hajt tas-sejjiegh li kien jifred il-gardina tal-attur mill-bitha tal-konvenut u minfloku tella' hajt ta' hxuna ta' madwar 8 pulzieri, u noltre' tefa' l-gebel li qabel kien uzat fil-hajt tas-sejjiegh fil-proprjeta' tal-attur;

ii) l-konvenut gholla fuq il-hajt divizorju li qabel kien jifred parti mibnija mill-fond tal-attur minn parti mhux mibnija tal-fond tal-konvenut li kien ohxon madwar tliet piedi u li huwa proprjeta' tal-attur u dan billi l-konvenut bena hajt tas-singlu li allegatament jigi aktar mil-linja medjana tal-hajt l-antik ghal gol-proprjeta' tal-attur;

iii) saqqaf il-bini tieghu b'oltre' minn 20 pulzier ghal gol-proprjeta' tal-attur;

iv) okkupa minghajr ebda dritt parti mis-sottoswol ta' taht il-fond tal-attur.

Il-konvenut permezz tal-kontro-talba tieghu talab dikjarazzjoni li x-xoghol ta' hatt ta' parti mill-hxuna tal-hajt divizorju sar abbuzivament u talab ir-ripristinar tieghu. Talab il-bini tal-opramorta sal-gholi preskritt mil-ligi u hlas ta' l-appogg.

Illi f'din il-kawza nhatar il-Perit Tekniku Joseph Mizzi li rrediga r-rapport tieghu. Billi l-konvenut hass ruhu aggravat mill-istess rapport talab il-hatra ta' Periti Perizjuri. B'hekk inhatru Dr Grazio Mercieca, il-Perit John Rizzo Naudi u l-Perit Mario Cassar li rredigew ir-rapport taghhom li gie prezentat fit-12 ta' Awwissu 2009. Jirrizulta li l-Periti Perizjuri ma kkondividewx ghal kollox il-konkluzjonijiet raggunti mill-ewwel Perit Tekniku.

Illi kif inghad fis-sentenza **Richard Falzon vs Construct Furniture Limited**[1] u s-sentenzi hemm citati li l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kinetx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut

[1] Prim'Awla per Onor Imhallef Raymond C. Pace deciza fis-7 ta' Dicembru, 2006

minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kelliex leggerment tinjora dik il-prova.[2]

Inoltre' fil-kawza fl-ismijiet **Giswarda Bugeja** ***et vs*** **Emmanuele Muscat** ***et***[3] fejn gie affermat li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistaghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli'.*

<u>Dwar il-hajt divizorju ohxon 3 piedi li originarjament kien jifred wahda mill-kmamar terrani tal-attur minn parti mhux mibnija tal-konvenut</u>

Il-Perit Tekniku AIC Joseph Mizzi irrelata hekk:

"Il-konvenut gholla dan il-hajt b'wiehed singlu li jigi aktar mil-linja medjana tal-hajt l-antik ghal gol-proprjeta' ta' l-attur. Ara Dok 'B'. Il-konvenut ighid li din il-pjanta Dok 'B' ma hix korretta.

Dan il-hajt divizorju, indipendentement ta' min jappartjeni, ried jitla' bl-istess hxuna li kien fih jew ghalmenu f'nofs il-hajt tal-appogg li pero', dan seta' jsir biss bi ftehim ma' l-attur.

Il-konvenut isostni li dan il-hajt divizorju ma jappartenix interament lill-attur. F'kazi simili fejn ma jistax jigi pprovat permezz ta' dokumenti ta' min jappartjeni l-hajt divizorju, trid tigi applikata dik il-parti tal-Ligi 'The Civil Law of Walls and Ditches which separate neighbouring tenements Section 11, para. 446(3) which states: 'Where there is a building on one side and a courtyard, garden or field on the other side, the wall is presumed to belong entirely to the owner of the building'.

Peress li dan il-hajt mibni mill-konvenut huwa singlu u espost ghall-elementi, l-attur, li sadanittant ghamel uzu minn dan il-hajt billi bena kamra tas-sodda, qed jitlob sabiex il-konvenut jibni qoxra ohra ta' 9 pulzieri ma' l-istess hajt sabiex l-ilma tax-xita ma jipperkolax fil-kamra tas-sodda tieghu". Il-Perit Tekniku ma ta l-ebda soluzzjoni ghal din it-talba attrici.

---

[2] **John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001

[3] Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju 1967, Vol LI.I.390

Illi l-Periti Perizjuri waslu ghall-istess konkluzjoni dwar il-proprjeta' ta' dan il-hajt ossija li jappartjeni lill-attur. Huma rreferew ghall-artiklu 409(3) tal-Kodici Civili li jipprovdi: *"Jekk min-naha l-wahda jkun hemm bini, u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini"*. Il-qorti ma tqisx li ghandha tiddiskosta ruhha minn tali konkluzjoni. Infatti skont kif irritenew l-istess periti perizjuri, jirrizulta mill-atti b'mod partikolari mill-aerial photos li l-fond tal-attur jikkonsisti f'bini antik filwaqt li l-post tal-konvenut kien ghalqa li bnieha ricentament il-konvenut. Kwindi ma ngabet l-ebda prova biex twaqqa' l-prezunzjoni legali u ghalhekk il-hajt jappartjeni lill-attur. Il-konvenut in eskussjoni ma qabilx ma' tali konkluzjoni u dan peress li jsostni li fuq dan il-hajt hemm hotba li twaqqa' l-presunzjoni tal-ligi. Madankollu l-Perit Cassar meta xehed in eskussjoni *viva voce*[4] qal li dak li l-konvenut jirreferi ghaliha bhala hotba ma tathix x'tifhem lil min jappartjeni l-hajt.

Illi nkwantu ghat-tieni talba attrici din il-qorti tikkondividi dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Neil Bianco vs A. Bonello Limited**[5] li tenniet il-jedd li wiehed jirrendi hajt komuni anki kontra l-volonta' tal-gar, mal-jedd li wiehed jinalza jew jibni mill-gdid hajt divizorju komuni a tenur ta' l-artikolu 415 tal-Kodici Civili. F'din is-sentenza saret referenza ghall-kawza ohra fl-ismijiet **Refalo vs Rapa et**[6] li kienet kawza ta' spoll. F'din il-kawza ukoll gie mtenni li l-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa possibbli li jigi rez in komun, jigi effettivament rez komuni. Il-Qorti kompliet:

"Hija forsi l-kortesija, il-kostumi salutari ta' bwon vicinat u ragunijiet ohra li jaghmluha rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi hajt in komun tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni, pero', dana m'huwiex rikjest ad hoc mil-ligi, li anqas, s'intendi, ghalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel ghandu jigi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raguni ghal din hija ovvja, u cioe' li meta persuna tibni hajt li minnu nnifsu jista' jigi rez in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt li jkun jidhol fih konsapevolment.

Isegwi wkoll ghalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjacenti li jkun irid jirrendi dak il-hajt in komun u li ghandu dritt jirrendih in komun, kull ma ghandu jaghmel huwa proprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Ma jkun qieghed inehhi xejn mill-pussess – ghaliex hawnhekk qeghdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iz-zmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi hajt, ghaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa', hlief li issa se jkun hemm ko-pussessur".

Ghalhekk il-hajt isir komuni mal-appogg fiziku imbaghad jibqa' biss il-kwistjoni tal-jedd ghall-hlas ta' l-istess appogg. F'din il-kawza l-attur ma talabx il-hlas ta' l-appogg.

4 Seduta tal-21 ta' Mejju 2010 a fol 314 tal-process
5 Appell Civ Nru: 577/2007 deciz fit-30 ta' Novembru 2012
6 Qorti ta' l-Appell, deciza fl-20 ta' Marzu 1995

Inkwantu ghat-tielet u r-raba' talbiet attrici, il-Periti Perizjuri rrelataw is-segwenti:

"Jirrizulta lill-esponenti illi l-konvenut innalza l-imsemmi hajt divizorju bi knatan mibnijin bis-singlu b'mod li oltrepassa l-linja medjana tal-hajt b'pulzier u nofs. Dakinhar, l-attur ma kellux bini jserrah mal-parti tal-hajt hekk mghollija. Il-ligi ma tghidx li l-hajt ghandu jittella' tal-istess hxuna tal-parti sottostanti. Il-ligi ssemmi l-istess hxuna biss fil-kaz tal-opramorta (ara artiklu 427(2) tal-Kodici Civili). Huwa dubbjuz jekk l-artiklu 407 japplikax ghal parti ta' hajt li ma jkollux bini fuq xi naha tieghu izda jkun sovrappost ghal xi fond illi jkun mibni. Jekk l-art 407 ma japplikax, allura l-konvenut kien gustifkat jgholli bis-singlu biss - ghalkemm mhux billi joltrepassa l-linja medjana. Sussegwentement l-attur saqqaf fuq in-naha l-ohra tal-hajt u ghalhekk bhala kumpens tal-pulzier u nofs li seraq il-konvenut, billi llum hemm fait accompli, l-esponenti huma tal-fehma li l-konvenut ghandu jigi mgieghel jibni qoxra ta' sitt pulzieri (150 mm) fuq in-naha tieghu tal-parti innalzata tal-hajt".

In eskussjoni fix-xhieda viva voce, il-Perit Cassar elabora aktar dwar dan il-hajt meta xehed is-segwenti:

"<u>Risposta tal-Perit Mario Cassar</u>

B'riferenza ghad-domanda numru erbgha (4), nispjega illi l-hajt illi bena Attard m'huwiex konformi ma' dak illi titlob il-ligi inkwantu bnieh tas-singlu. Meta l-hajt jixxarrab, peress li hu singlu, dan ser ikun qisu karta xuga u hu f'dan il-kuntest illi ahna wegibna din ir-risposta. Il-hajt hu mkahhal pero' m'inix f'posizzjoni nghid ghandux waterproof membrane. Jekk niftakar sew il-hajt ghadu fuq il-gebla. Sa fejn naf jien dan il-hajt qieghed jaqsam kamra tas-sodda fil-fond tal-attur mill-bejt proprjeta' tal-konvenut.

<u>Risposta tal-Perit Mario Cassar</u>

Mit-toqob fil-hajt divizorju min-naha tal-proprjeta' tal-konvenut il-hajt hu tliet piedi (3") hxuna. Meta jiena dahhalt ir-rutella f'dawn it-toqob hemm hajt ta' sitt pulzieri (6") u fuqu, l-ahhar filata ta' taht is-saqaf tal-konkos, hemm filata hoxna disa' pulzieri (9"). Stabbilejt illi c-centru tal-hajt il-gdid li bena Attard hu mill-inqas pulzier u nofs (1½") oltre l-linja medjana. Min-naha l-ohra meta gie ghas-saqaf tal-konkos ma marx oltre l-linja medjana. Jista' jkun illi l-bennej li gie nkarigat minn Attard ghamel hekk mhux b'intenzjoni hazina. Sa fejn naf jien waqt l-access gie indikat min bena xhiex. Nikkonferma illi ahna proponejna illi Attard jaghmel qoxra ohra ta' sitt pulzieri (6"). B'hekk jigi konformi fir-rigward tal-hxuna tal-hajt."

Fuq domanda ta' l-attur, l-istess Perit Tekniku spjega li naqqsu l-hxuna tal-kantun minn disa' pulzieri (9") ghal sitt pulzieri (6") ghaliex huwa u l-Periti perzijuri l-ohra fehmu li biex jersqu *"lejn in-nofs ta' erbatax-il pulzier (14") fic-cirkostanzi hxuna ta' sitt pulzieri (6") isservi l-istess htigiejiet meta tikkunsidra illi l-parti ta' fuq diga' hija ta' disa' pulzieri (9")".*

Din il-Qorti ma tqisx li ghandha tiddiskosta ruhha mill-konluzjoni li waslu ghaliha l-Periti Perizjuri in vista tal-ispjegazzjoni moghtija u ghalhekk tadotta l-istess u tordna lill-konvenut jibni qoxra ta' sitt pulzieri fuq in-naha tieghu tal-parti innalzata tal-hajt.

<u>Is-Saqaf tal-Konkrit fuq il-bini l-gdid tal-konvenut</u>

L-ewwel Perit Tekniku kien ikkonkluda li l-konvenut kien oltrepassa l-linja medjana u dan ghax kien accetta l-pjanta tal-Perit Saviour Micallef. Il-Periti Perizjuri waslu ghall-konkluzjoni totalment differenti. Infatti huma kkonkludew is-segwenti:

"Ma jirrizultax lill-esponenti li t-tisqifa oltrepassat il-linja medjana tal-hajt divizorju, la fejn din hija ta' 36 pulzier (iddahhal 16½") u l-inqas fejn il-hxuna hija ta' 45 pulzier (iddahhal 21"). Dan kif ikkonstata l-Perit Tekniku Mario Cassar f'access li ghamel apposta fuq il-post u kif jidher mill-pjanta minnu maghmula immarkata Dokument MP-1 u mehmuza ma' dan ir-rapport".

Illi kuntrarjament ghal dak allegat u kkritikat mill-attur dwar din il-konkluzjoni jirrizulta li l-Perit Mario Cassar ha l-qisien huwa personalment u tkejlu d-diversi hxuniet mit-toqba li hemm fil-hajt u mhux sempliciment qaghdu fuq pjanta prezentata lilhom.

Din il-qorti tqis li in vista tan-natura teknika ta' dan il-punt u tal-kostatazzjonijiet maghmula fuq il-post mill-Periti Perizjuri ghandha tadotta l-istess konkluzjoni.

<u>Il-Hajt tas-Sejjiegh li kien jifred il-gjardina tal-attur mill-bitha tal-konvenut u li twaqqa' mill-istess konvenut</u>

L-ewwel Perit ma kkonkluda xejn dwar dan il-punt.

Il-Periti Perizjuri rraportaw hekk:

"Originarjament kien hemm hajt tas-sejjiegh. Il-konvenut jghid li ma riedx li jibqa' dan il-hajt peress li jibza' fih kienu sejrin ibejjtu l-grieden. Jghid ukoll illi kien sar ftehim bejnu u l-attur li jitwaqqa' dan il-hajt u minfloku jinbena hajt bis-singlu, tant li saru anke marki biz-zebgha biex jimmarkaw fejn kellu jigi pposizzjonat il-hajt il-gdid. Izda l-attur rega' darlu u ghalhekk il-konvenut qabad u waqqa' l-hajt tas-sejjiegh, u bena l-hajt bis-singlu bil-mohbi tal-attur. Isostni pero' li bnieh skond il-ftehim li kien sar. Fil-fehma tal-perit legali, dan ma huwa

xejn verosimili, peress illi permezz ta' ittra tal-avukat tieghu Dr Tonio Mallia (sussegwentement elevat ghall-gudikatura) datata 16 ta' Lulju 1997, li giet esibita mill-attur u mmarkata dokument X, il-konvenut u l-bennej tieghu Joseph Axiaq kienu gew interpellati biex ma jmissux il-hajt tas-sejjieh. Barra minn hekk, l-attur kien sewwa a spejjez tieghu l-hajt tas-sejjieh fuq in-naha tieghu meta dan twaqqa' mill-konvenut. Ghalhekk ma hemmx prova li l-partijiet ghamlu xi ftehim dwar il-bini tal-hajt tal-kantun li nbena minflok il-hajt tas-sejjiegh li kien hemm qabel. Anzi huwa inverosimili li kien hemm ftehim bhal dan, anke peress illi l-hjat il-gdid, li huwa tas-singlu ma nbeniex fuq il-linja medjana, imma nbena oltre' din il-linja b'mod li nvada l-proprjeta' tal-attur. Dan jirrizulta mir-ritratt illi juri l-hajt il-gdid bis-singlu quddiem fdalijiet tal-hajt tas-sejjiegh l-antik fil-parti fejn imiss mal-bini. Il-marki taz-zebgha biswit il-hajt ma humiex xi prova konkludenti ghax setghu saru fi kwalunkwe zmien unilateralment mill-konvenut.

Fic-cirkostanzi, il-periti gudizzjarji jissuggerixxu bhala soluzzjoni prattika u ekwitattiva li, minflok li jerga' jinbena l-hajt tas-sejjiegh kif kien qabel, il-konvenut itella' qoxra fuq in-naha tieghu tal-hajt bil-kantun tad-9" (225mm) b'tali mod li jhalli spazju jew vojt ta' 18 centimetru u l-quccata tal-hajt tigi maghluqa permezz ta' konkoz rinfurzat ta' hxuna ta'150mm b'dan illi l-linja medjana ta' bejn iz-zewg fondi tibqa' l-linja medjana tal-hajt originali".

Il-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu baqa' jsostni li kien hemm ftehim ma' l-attur u dan qed isostnuh billi rrefera ghal dak li xehdu diversi xhieda fosthom is-sid precedenti. Madankollu lanqas il-qorti mhi sodisfatta li kien hemm xi ftehim bejn il-partijiet ghaliex ix-xhieda li inghatat kienet wahda pjuttost inkonklussiva.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunta mill-Periti Teknici.

<u>Il-Bini tal-opramorta mill-attur</u>

Fir-rapport taghhom il-Periti Perizjuri rrelataw:

"Dwar din il-kwistjoni, l-AIC Mizzi qal hekk:

Il-konvenut qieghed jitlob li l-attur ghandu jibni l-opramorta u jgholli l-hajt divizorju fil-parti li tifred il-bejt tal-proprjeta' tieghu minn dik ta' l-attur u dan sa l-gholi u bil-hxuna preskritta mil-ligi ghall-bini tal-opramorti. L-esponent jaqbel li din l-opramorta ghandha titla' mill-attur skond il-Ligi peress li l-attur ghandu access ghal fuq il-bejt.

Pero' qabel titla' l-opramorta mill-hajt divizorju trid tinbena qoxra tad-9 pulzieri sabiex tirdobbla l-hajt singlu mtella mill-konvenut.

Fil-fehma tal-esponenti (Periti Perizjuri), billi l-attur ghandu access ghall-bejt permezz ta' tarag, l-opramorta ghandha ssir u tkun tal-gholi li trid il-ligi u cjoe' ta' 180 centimetru mill-invell tal-bejt (artiklu 427(1) Kodici Civili). L-opramorta trid ukoll tkun tal-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak il-livell 'l isfel (Artikolu 427(2) Kodici Civili), cjoe tal-hxuna li ssuggerew il-periti iktar 'il fuq f'din ir-relazzjoni"

Tali konkluzjoni qeghdha tigi adottata minn din il-qorti stante li rrizulta li l-attur ghandu access ghall-bejt permezz ta' tarag u kwindi ghandu jsib l-applikazzjoni tieghu d-dispost tal-ligi.

<u>Dwar il-proprjeta' tas-sottoswol</u>

L-attur fis-seba' talba tieghu talab lil din il-qorti tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt li jokkupa u jikkapparra xi parti mis-sottoswol taht il-fond tieghu u konsegwentement talab li l-konvenut jigi kkundannat jirripristina l-imsemmi sottoswol ghall-istat originali tieghu jew itella hajt divizorju fil-ghar li jigi taht il-hajt divizorju 'il fuq minn wicc l-art.

Il-konvenut jikkontesta li l-attur ghandu xi titolu ghal xi parti mis-sottoswol billi jsostni li dan jappartjeni kollu lilu.

L-attur wara li jirreferi ghall-presunzjoni *juris tantum* li min hu proprjetarju tal-art huwa wkoll proprjetarju tas-sottoswol u tal-arja liema presunzjoni tammetti prova kuntrarja, jargumenta li l-att tal-akkwist da parti tal-konvenut ma jistax jitqies bhala prova kuntrarja peress li f'dan l-att la saret referenza ghall-ghar sottostanti l-fondi tal-attur u tal-konvenut. Infatti dan l-ghar gie skopert accidentalment zmien wara li l-konvenut akkwista l-fond tieghu. Ikompli jsostni li lanqas fl-att ta' akkwist favur l-attur ma hemm imsemmi illi hemm ezenti mill-bejgh ghar sottostanti l-fond tieghu.

Il-konvenut min-naha tieghu xehed li d-dahla tal-ghar instabet meta s-saqaf tad-dahla ghal dan l-ghar ceda taht il-piz tal-bulldozer tal-kuntrattur li tqabbad ihammel mill-konvenut. Skontu meta dahal fl-ghar huwa sab li ma kien hemm l-ebda entratura ohra ghalih. Hemm biss toqba fl-art tieghu stess li kienet isservi ta' ventilator. Huwa jkompli jispjega li l-ghar fih maxturi maqtughin fil-blat u holoq fil-blat li jservi ta' mrabat ghall-bhejjem. Bazikament il-konvenut isostni li kien hemm certi karatteristici li kienu juru li l-ghar dejjem kien jifforma biss parti mill-proprjeta' tal-istess konvenut u dan fil-fatt kien accessibbli esklussivament minnu –

(a) l-ghar jinsab fil-proprjeta' tal-konvenut, ghandu fis-saqaf tieghu ventilator kbir f'forma li tissejjah cumnija halli tigbed l-arja u din ic-cumnija qeghda wkoll fil-proprjeta' tal-konvenut;

(b) l-ghar kellu wkoll bieb, jew entrata, li kont taccedi ghalih b'rampa min-naha li kienet tinstab interament fl-art tal-konvenut;

(c) din l-art kollha fejn tahtha hemm l-ghar kienet dejjem maghquda mal-proprjeta' 22, Triq Frangisk Portelli proprjeta' tal-konvenut, permezz ta' bieb li jidher fir-ritratti ezebiti minnu.

Il-Perit Joseph Mizzi ikkonkluda li s-sottoswol inkwistjoni jikkonsisti f'ghar li jestendi parti minnu taht il-proprjeta' tal-attur u parti minnu taht il-proprjeta' tal-konvenut u terzi persuni li ghandhom proprjeta' adjacenti. Huwa kkonkluda li fl-assenza ta' produzzjoni ta' kuntratti antiki li jistghu juru mod iehor jitqies li s-sottoswol taht l-art tal-attur hija tieghu u ghalhekk ghandu jittella' hajt divizorju fl-ghar, taht il-hajt ta' fuq l-art, biex jifred iz-zewg proprjetajiet.

Il-Periti Perizjuri waslu ghall-konkluzjoni kompletament differenti. Irrelataw fl-ewwel lok li mill-kejl li ghamel is-surveyor taht id-direzzjoni taghhom irrizulta li l-ghar jidhol hafna aktar minn ftit centimetri taht l-art ta' l-attur. Infatti rrizulta li l-ghar jestendi sa 2.2metri taht l-art ta' l-attur *at its widest distance.* Madankollu l-Periti kkonstataw li l-ghar accessibbli mill-art tal-konvenut biss u ghandu bokka-ventilatur li wkoll qeghda kollha kemm hi fl-art tal-konvenut. Wara li rreferew ghal-ligi u ghall-gurisprudenza rrelataw hekk:

"Fil-kaz prezenti, l-indizji kollha juru li l-ghar jappartjeni lill-konvenut fl-interezza tieghu ghax kien dejjem parti integrali mill-fond tieghu; accessibbli minnu biss, u qatt mill-fond tal-attur. Il-presunzjoni favur l-attur ghalhekk taqa'."

Il-Periti Teknici wara li s-survey li sar gie pprezentat fl-atti tal-kawza u minnu rrizulta li l-ghar ma jidholx biss ftit centimetri taht l-art ta' l-attur xorta wahda ddikjaraw li l-konkluzjoni taghhom fir-rapport minnhom redatt ghadha tghodd ghaliex huma ma bbazawx il-konkluzjoni taghhom fuq kemm l-ghar jidhol jew le taht l-art ta' l-attur.

Sabiex il-qorti tiddetermina tali kwistjoni jehtieg li ssir referenza ghal-ligi u ghall-mod kif giet interpretatat mill-qrati taghna. L-artikolu relevanti huwa l-artikolu 323 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

"Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima 1 tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza".

Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino**[7]

(ii) Huwa illum pacifiku illi "l-proprjetarju ta' l-art ghandu l-proprjeta' ta' l-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti ; u ghalhekk l-arja hija tieghu. Din pero' hija prezunzjoni semplicement "juris tantum", li tammetti prova kontrarja" (Volum XXIX.ii.854). Dan ifisser illi "sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, l-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih" (Volume XXXV.ii.341). F'dan il-kaz ovvjament tal-attur.

Principji dawn ribaditi u applikati uniformament mill-gjurisprudenza."Kull min jipposjedi fond hu prezunt li jippossjedi wkoll l-arja tieghu kif ukoll is-sottoswol tal-istess fond ; u ghalhekk min jakkwista fond ghandu favur tieghu l-prezunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taht is-superfici tieghu, flimkien mal-accessorji kollha tal-istess fond. Din hi prezunzjoni "juris tantum" u ghalhekk tista' tigi kombattuta bil-prova kuntrarja ; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'success, il-prezunzjoni tibqa' ssehh ; b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa prezunt li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar". (Volum XLVI. 403).

(iii) L-artikolu 1234 tal-Kodici Civili espressament jiddisponi illi " Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt". Dan ifisser illi kuntrarjament ghal dik li tkun il-posizzjoni bhala regola fil-kaz ta' azzjoni re-vendikatorja kif hi l-azzjoni taht ezami, li l-prova dijabolika kienet tinkombi fuq l-attur, kien hemm f'dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan propju li minhabba l-prezunzjoni "juris tantum" il-konvenuta kienet tenuta illi tipprova li kienet hi li akkwistat l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk bil-preskrizzjoni akkwizittiva sew jekk permezz tat-titolu minnha vantat. Kien biss wara illi l-konvenuta jirnexxielha tehles minn din il-prezunzjoni illi kien mehtieg li l-attur jiddefendi ruhu kontra tali prova".

Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Aquilina et vs Josephine Mangion et**[8]

"Illi in tema legali jigi osservat li, ghalkemm huwa minnu li, kif assodat mill-gurisprudenza, fl-actio rivendicatoria l-attur ghandu l-oneru li jressaq provi kompleti u konklusivi tal-pretensjoni tieghu, kif ukoll li d-dubju ghandu jimmilita favur il-konvenut possessur; mill-banda l-ohra pero' ma
jistax jigi injorat il-fatt li l-attur li jkun qed jirrivendika proprjeta' sottoposta ghall-proprjeta' tieghu huwa mhejjun u ghandu favur tieghu l-presunzjoni kontemplata fl-artikolu 323 li jiddisponi li min ghandu l-proprjeta' tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Solum cujus est ejus usque ad caelum et usque ad inferum. "Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprieta' reunite nel medesimu padrone, ma una sola e medesima proprieta', poiche' il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione" [Zachariae][9]. Din il-presunzjoni hija juris tantum u c-cedi biss quddiem provi cari u konklusivi minn naha tal-konvenut li juru l-kuntrarju, bhal per ezempju t-termini tal-kuntratt, u anke l-istat tal-haga fiz-zmien tal-kuntratt.

[7] App Nru: 568/93 deciz fid-9 ta' Frar 2001
[8] Cit Nru: 1818/95NC deciza fit-22 ta' Frar 2005
[9] Citat il-kawza **Michael Vella Haber vs Hector Borg** [1962] Vol XLVI

Isegwi ghalhekk li, salv ghal prova kuntrarja, l-propretarju tal-art ghandu l-proprjeta' tal-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti; liema prova ma tistax tigi stabbilita b'induzzjoni kongetturali imma bi prova konkludenti. "Kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta' tal-proprjeta' ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka [Vol.XXIX.II.854]"[10].

Illi f'dan il-kaz il-Qorti wkoll hija tal-fehma li l-presunzjoni favur l-attur taqa'. Dan billi huwa evidenti li l-ghar fl-intier tieghu kien dejjem parti integrali mill-fond tal-konvenut. Irrizulta li huwa accessibbli minnu biss u mhux mill-fond tal-attur. Il-fatt li l-ghar ma kienx imsemmi specifikitamaent fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut xorta wahda ma jfissirx li huwa parti mill-proprjeta' tieghu u dan billi l-istess sottoswol huwa accessorju ghalih u jifforma parti integrali minnu.

L-attur argumenta wkoll li l-ghar huwa bir u kwindi l-parti tal-ghar li tigi taht il-wicc tal-art tieghu hija tieghu wkoll. M'hemmx dubju li l-ghar kien kostruwit billi thaffer il-blat u kien maghmul apposta bhala maqjel, bl-imxatar imhaffrin fil-hajt cirkolari u attrezzat bit-toqob biex maghhom ighaddi l-habel li bih jintrabtu l-annimali. Fir-rapport tal-Periti teknici gie kkwotat dak li ntqal fir-rapport tal-MEPA ta' Settembru 2006, *'in actual fact the so-thought 'cistern' was previously used for other purposes. Only after, at an unknown date, was this subterranean feature pierced from the ceiling as a wellhead and used as a cistern. In fact the water level marks may still be seen as evidence that for a period this feature was flooded with water'.* Il-Qorti taqbel mal-Perit Legali li anke jekk ghal xi zmien dan l-ghar seta' gie wzat bhala bir jibqa' l-fatt li originarjament ma kienx kostruwit bhala bir u lanqas huwa bir prezentement. Ladarba l-ghar mhux bir ma tistax issir analogija tad-disposizzjonijiet tal-ligi dwar bjar li jkunu parti taht proprjeta' u parti taht proprjeta' ohra.

L-attur argumenta wkoll li l-ghar kien maqsum permezz ta' hajt li jsostni li kien hemm taht il-hajt divizorju tas-sejjiegh li hemm fuq l-ghar. Isostni li hekk hemm fil-kaz ta' gherien ohrajn fl-inhawi nkluz ghar li ghandu fil-proprjeta' tieghu u li jibqa' sejjer taht il-proprjeta' ta' terzi. Jghid ukoll illi zgur li kien henn hajt bhal dan ghaliex kieku l-ghar kien jikkollassa tat il-piz tal-hajt sovrastanti. Biss dawn huma kollha supposizzjonijiet. L-attur ma ressaq l-ebda prova dwar l-ezistenza ta' hajt bhal dan allegatament kostruwit gewwa l-ghar u mnehhi mill-konvenut.

Illi ghar-rigward tal-kontro-talba, il-konvenut irtira l-ewwel tliet talbiet tieghu billi l-appogg thallas fil-mori izda zamm ferm il-kap tal-ispejjez dwar l-istess talbiet. Il-Qorti tqis li l-appogg thallas biss fis-sena 2013. M'hemmx dubju li dan kien dovut ladarba sar l-appogg u ghalhekk in-nuqqas ta' hlas tieghu kien biss rizultat ta' inkejja min-naha ta' l-attur u kwindi l-ispejjez relatati ma' dawn it-talbiet attrici ghandhom jigu sopportati nterament mill-attur rikonvenzjonat. Ir-raba' talba ma tirrizultax mentri t-talba ghall-opramorta diga' giet trattata aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

[10] PA.**Nicola Borg vs Carmelo Parnis** citata b' approvazzjoni fil-kawza App.C.**Supermarkets [1960] Limited vs Le Cram Developments Co.Ltd.** – *22.10.2002*

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza, billi :

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut;

2. Filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-tieni talba attrici;

3. Filwaqt li tichad ir-raba', hames u sitt eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tielet talba attrici biss inkwantu li l-konvenut ma kellux dritt igholli l-hajt divizorju b'hajt tas-singlu;

4. Tichad ir-raba' talba attrici kif dedotta izda tordna lill-konvenut jibni qoxra ta' sitt pulzieri fuq in-naha tieghu tal-parti innalzata tal-hajt. Bejn il-hajt singlu ezistenti u l-qoxra tas-sitt pulzieri ghandu jithalla pulzier vojt;

5. Tilqa' l-hames talba attrici;

6. Tiddisponi mis-sitt talba attrici billi tordna lill-konvenut itella' qoxra fuq in-naha tieghu tal-hajt bil-kantun tad-9'' (225mm) b'tali mod li jhalli spazju jew vojt ta' 18 centimetru u l-quccata tal-hajt tigi maghluqa permezz ta' konkos rinfurzat ta' hxuna ta' 150mm b'dan illi l-linja medjana ta' bejn iz-zewg fondi tibqa' l-linja medjana tal-hajt originali;

7. Filwaqt li tilqa' s-seba' eccezzjoni, tichad is-seba' u tmien talbiet attrici;

8. Tiddisponi mid-disa' talba attrici billi tordna lill-konvenut iwettaq ix-xogholijiet ordnati fi zmien perentorju ta' tlett (3) xhur millum u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel l-istess xoghlijiet huwa taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Stellini li qieghed jigi nominat minn din il-Qorti u dan a spejjez ta' l-istess konvenut;

Inkwantu ghall-kontro-talba din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel tliet talbiet attrici nkwantu dawn gew irtirati;

2. Tichad ir-raba' u hames talbiet attrici;

3. Tilqa' s-sitt talba attrici u tordna lil Frank Calleja sabiex fi zmien tliet (3) xhur millum jibni l-opramorta u din tkun tal-gholi li trid il-ligi ossija 180 centimetru mill-invell tal-bejt u tali opramorta ghandha tkun tal-istess hxuna tal-hajt divizorju a spejjez ta' l-istess Frank Calleja. B'dan illi qabel ma jsir dan minn Frank Calleja, il-konvenut a spejjez tieghu, qieghed jigi ordnat jibni qoxra tad-9 pulzieri sabiex jirdobba l-hajt singlu mtella minnu;

4. Tawtorizza lill-konvenut sabiex fin-nuqqas tal-esekuzzjoni tax-xoghol ordnat fuq imsemmi jaghmel l-istess xoghol a spejjez ta′ l-attur u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Stellini.

L-ispejjez inkwantu ghall-kontro-talba ghandhom jigu sopportati minn Frank Calleja hlief ghar-raba′ u hames talbiet li ghandhom jigu sopportati minn Charles Paul Attard; inkwantu ghall-kawza ntentata minn Frank Calleja l-ispejjez ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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