QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn 29 ta' Ottubru 2018

Numru 13

Ċitazzjoni numru 95/04 PC

Frank u Antoinette konjugi Said

v.

Eucharist u Antonia konjugi Attard
u b'digriet tat-2 ta' Frar 2018 stante
l-mewt ta' Eucharist Attard l-atti
ġew trasfużi favur l-appellanti
l-oħra Antonia Attard, armla
tal-istess Eucharist Attard

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma:

(i) **<u>appell prinċipali</u>** ad istanza tal-konvenuti Attard mis-sentenza tal-

1 ta' Novembru 2012 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata fil-parti fejn ġie deċiż li l-kamra mibnija fil-bitħa mhix leżiva tad-drittijiet tal-atturi, tħassarha fil-bqija tagħha, tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom (il-konvenuti) ħlief għall-ewwel tlieta u okkorrendo tawtorizza lill-atturi jneħħu l-isporġenzi imsemmija f'paragrafu 2(b) tal-parti dispożittiva tas-sentenza (cioe` l-isporġenzi fit-tieni u t-tielet sular li jagħtu fuq il-bitħa tal-atturi) a spejjeż tal-istess atturi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuti[1] appellati.

u

(ii) **appell inċidentali** ad istanza tal-atturi Said mis-sentenza tal-1 ta' Novembru 2012 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata in kwantu huma ġew ikkundannati jħallsu terz ($^1/_3$) mill-ispejjeż ta' dik l-istanza u minflok tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha. Bl-ispejjeż ukoll ta' din l-istanza u ta' dan l-appell inċidentali kontra l-konvenuti appellanti.

2. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli s-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

[1] Jidher li dan huwa *lapsus calami,* għaliex l-appellati huma l-atturi mhux il-konvenuti.

“Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond ossia terran bla numru u bla isem fi Triq l-Kappuċċini, Victoria, Għawdex, b’bitħa retrostanti, u kollox muri fuq l-annessa pjanta markata document “A”, liema fond huwa sottostanti l-fond proprejeta’ tal-konvenuti;

“Illi l-atturi jgħixu fl-esteru u kemm ilhom imsifrin f’dawn l-aħħar snin il-konvenuti waqqgħu l-bini l-qadim tagħhom u għamlu żvillup ġdid, u meta għamlu dan huma waqqgħu wkoll u bnew mill-ġdid il-bini tal-atturi;

“Illi fil-bini mill-ġdid tal-fond tagħhom il-konvenuti għamlu strutturi u sporġenzi u aggravaw il-fond servjenti proprjeta’ tal-atturi b’servitujiet ġodda f’dik li qabel kienet tikkostitwixxi l-bitħa tal- konvenuti u rreduċew sostanzjalment il-kejl tal-istess bitħa tal-atturi minn kif kienet qabel ma twaqqa’ l-istess bini, kif jidher mill-annessa pjanta dokument “B”, u dan ukoll kif ser jiġi ppruvat dettaljatament fil-kors tal-kawża, liema strutturi, sporġenzi, u servitujiet ġodda saru b’dannu u preġudizzju serju tad-drittijiet tal-atturi;

“Illi l-atturi saru jafu b’dan kollu wara li dan is-sajf ġew għal btala hawn Għawdex;

“Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati sabiex ineħħu x-xogħolijiet magħmula minnhom hawn fuq imsemmija u dan permezz ta’ ittra tat-22 ta’ Lulju 2004, li kopja tagħha qed tiġi annessa u markata dokument “C”, il-konvenuti baqgħu inadempjenti sallum u konsegwentement l-atturi ġew kostretti li jintavolaw din il-kawża;

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

1. “Tiddikjara li x-xogħolijiet kollha magħmula minnkom fil-bitħa tal-fond tal-atturi, dawn saru bi ksur tad-drittijiet tagħhom;

2. “Tordna u tikkundana lilkom konvenuti sabiex fi żmien perentorju li jiġi ffisat lilkom minn din il-Qorti, intom tneħħu kwalsiasi’ xogħolijiet li saru bi ksur tad-drittijiet tal-atturi u li tirripristinaw il-bitħa tal-fond tal-atturi għall-istat, daqs, u kejl li kienet qabel ma waqqajtu u bnejtu mill-ġdid iż-żewġ fondi, u dan jekk hemm bżonn bl-opera ta’ perit nominand;

3. “Fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu l-ordni mogħtija minn din il-Qorti fi żmien mogħti lilhom, tawtorizza lill-atturi jesegwixxu x-xogħolijiet hekk ordnati a spejjeż tal-konvenuti.

“Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra interpellatorja ta-22 ta’ Lulju 2004, u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsabu mħarrkin.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi, konfermata bil-ġurament ta’ Francis Said.

“Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

“In-nulita taċ-ċitazzjoni billi t-talba mhix ċara u t-talbiet ma jsegwux mill-premessi;

“Bla preġudizzju għall-premess għall-azzjoni attriċi hemm l-ostakolu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali a tenurta l-Art 2140 Kap 16;

“Bla preġudizzju għall-permess , l-azzjoni tinstab preskritta a tenur ta’ l-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16;

“Illi mhux minnu li ħoloq xi strutturi, sporġenzi jew servitujiet kif allegat fiċ-ċitazzjoni attriċi;

“Bla preġudizzju għall-premess, ix-xogħolijiet saru a benefiċċju u fuq struzzjonijiet ta’ l-atturi jew il-madatrorji tagħhom;

“Fi kwalsiasi każ hemm il-kunsens taċitu sussegwenti ta’ l-atturi;

“L-atturi jibqgħu minn issa stess inġunti għas-subizzjoni.

“Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuti fil-fatt u fid-dritt.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Eucharist Attard.

“Rat is-sentenza preliminari tagħha tat-12 ta’ April 2005 dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

“Rat id-digriet tagħha tal-15 ta’ Ġunju 2006 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku f’din il-kawża.

“Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li tinsab a fol.77 *et sequitur* tal-proċess u li ġiet minnu konfermata fis-seduta tal-20 ta Ġunju 2008 (fol.140).

“Rat in-Nota tal-konvenuti tad-9 ta' Diċembru 2011 fejn irtiraw t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħhom.

“Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet ippreżentati mill-atturi fil-31 ta’ Ottubru 2011 u mill-konvenuti fid-9 ta’ Diċembru 2011, kif ukoll sussegwentament ir-rikors atturi tad-29 ta’ Diċembru 2011 u r-risposta konvenuti tas-16 ta’ Jannar 2012.

“Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Mejju 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

“Ikkonsidrat:

“Illi l-każ presenti jittratta aperturi, sporġenzi u strutturi oħra li saru mill-konvenuti li għandhom il-bini tagħhom sovrappost għal dak ta’ l-atturi, konsistenti f’terran u bitħa fuq wara.[2] Ġara illi l-konvenuti xtaqu jiddemolixxu u jergħu jibnu l-fond tagħhom li in parti jiġi fuq dak ta’ l-atturi, imma biex jagħmlu dan riedu jwaqqgħu it-terran ta’ l-atturi wkoll. Fis-27 ta’ Awwissu 1992 ltaqgħu il-partijiet fuq il-post, flimkien mal-periti rispettivi tagħhom, ittieħdu l-qisien u ntlaħaq ftehim dwar kif kellu jsir ix-xogħol, li ġie redatt mill-A.I.C. Guido Vella.[3] L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti ma żammewx ma’ dan il-ftehim u għamlu xogħolijiet li ma kienux awtorizzati. Permezz ta’ din l-azzjoni qed jitolbu għalhekk li l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu x-xogholijiet minnhom lamentati li jsostnu li saru bi ksur tal-liġi, għax saru mingħajr il-kunsens tagħhom u jaggravaw is-servitujiet li l-fond tal-konvenuti jgawdi fuq il-bitħa tat-terran tagħhom.

“Għal din il-kawża l-konvenuti, apparti eċċezzjoni preliminari li ġiet miċħuda bis-sentenza *in parte* tat-12 ta’ April 2005, wieġbu billi qalu li l-azzjoni attriċi tinsab preskritta u li mhux minnu li ħolqu xi strutturi, sporġenzi jew servitujiet oħra kif allegaw l-atturi. Sostnew ukoll li x-xogħlijiet saru a benefiċċju u fuq struzzjonijiet ta’ l-atturi jew tal-mandatarju tagħhom u li kien hemm il-kunsens taċitu sussegwenti ta’ l-atturi.

“Il-konvenut eċċepixxa, *inter alia*, il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kap 16 u li l-azzjoni attriċi tinsab preskritta a tenur tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap 16. Fis-seduta ta’ l-Assistent Ġudizzjarju tas-27 ta’ Ottubru 2005 il-konvenuti rtiraw l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva, filwaqt li żammew ferm l-eċċezzjonijiet l-oħrajn, inkluża dik tal-preskrizzjoni taht l-artikolu l-ieħor indikat. Imbagħad permezz tan-Nota tagħhom tad-9 ta’ Dicembru 2011 irtiraw iż-żewġ eċċezzjonijiet rigward il-preskrizzjoni, u għalhekk din il-Qorti ser tastjenti milli tieħu konjizzjoni ta’ l-istess żewġ eċċezzjonijet.

“Niġu minnufih għalhekk għat-trattazzjoni tal-mertu.

“Mhux kontestat li l-konvenuti għamlu x-xogħolijiet lamentati mill-atturi. Mill-aċċess miżmum fuq il-post, il-perit tekniku seta’ jikkonstata illi:

“(i) inbniet kamra tad-W.C. fil-bitħa ta’ l-atturi;

“(ii) saru sporġenzi/gallariji fit-tieni u t-tielet sular, proprjeta’ tal-konvenuti, jagħtu għal fuq din il-bitħa;

[2] Ara pjanta tal-istat originali ta’ dan it-terran, Dok.A a fol. 5 tal-proċess; u kif spiċċa wara x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti, Dok.B a fol.6

[3] Ara deposizzjoni tal-A.I.C.Vella a fol.106 -111 u Dok.A a fol. 87 (recto u verso)

"(iii) fejn kien hemm tieqa tagħti għal fuq din il-bitħa fil-tieni sular sar bieb;

"(iv) saret tieqa oħra fit-tielet sular li l-atturi jinsistu li qabel ma kienx hemm; "u

"(v) żewġt itwieqi oħra fil-fond tal-konvenuti m'humiex fid-distanza legali mill-ħajt diviżorju.[4]

"Fir-rigward tat-twieqi msemmija fil-paragrafu (v), kellhom raġun il-konvenuti jsostnu fin-Nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, illi, ġialadarba l-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom qed jitolbu li jitneħħew biss ix-xogholijiet li saru fil-bitħa, billi dawn ma jagħtux għal fuq il-bitħa in kwistjoni,[5] il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni tagħhom għax inkella tkun qed tmur *ultra petita* fid-deċiżjoni tagħha.
"

"Fir-rigward imbagħad tax-xogħolijiet l-oħra hawn indikati, irid jiġi eżaminat kemm il-konvenuti kienu ġustifikati jagħmluhom. Huwa prinċipju stabilt li s-servitujiet legali huma intiżi biex jirregolaw l-problemi li jistgħu jinqalgħu meta jkun hemm fondi kontigwi u speċjalment fil-kors ta' bini fuq dawn il-fondi. Fil-fatt is-Servitujiet Predjali jagħtu ċerti drittijiet lill-ġar li jidderogaw mill-istitut tal-proprjeta' minħabba l-pożizzjoni tal-fond tiegħu vis-a-vis dak tal-ġar.

"Il-konvenuti jsostnu fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom illi teżisti ġurispudenza tal-qrati tagħha li ppermettiet il-ftuħ ta' twieqi jagħtu għal fuq btieħi ta' terzi. Huwa minnu illi f'każ li wkoll kien jinvolvi l-ftuh ta' aperturi simili, l-Qorti sede kummerċjali, fis-sentenza tagħha fil-kawża **Giovanni Gauci et v. Francesco Saliba** tal-24 ta' Lulju 1965 spjegat:

> ""*Illi l-bażi li fuqha l-attur qiegħed jopponi ruħu għal dawna t-twieqi hija li dawn jagħtu għal ġol-btieħi tal-fond tiegħu mingħajr ma l-konvenut ħa ebda permess mingħandu.....Fil-fehma tal-Qorti, pero', dawna l-prinċipji jistgħu jsibu l-vera applikazzjoni tagħhom meta si tratta ta' beni viċini (ie. wieħed ħdejn l-ieħor) u mhux meta si tratta, bħal fil-każ preżenti, ta' beni sovrapposti li, kif forsi jidher iżjed ċar fil-każ tal-bitħa nterna, trid titqies, kif hi, bitħa komuni neċessarja għal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-għoli tal-istess sulari u kwindi bid-dritt ta' kull wieħed li jagħmel l-aperturi għal ġo fiha fis-sular tiegħu, il-ħitan tal-istess bitħa ma jistgħux jissejħu, u m'humiex fil-fatt, ħitan diviżorji li jiddividu l-proprjeta' ta' wieħed minn dik tal-ieħor tant li dawn qatt ma jistgħu jsiru komuni u hemm regoli speċjali ta' kontribuzzjoni għall-manutenzjoni ta' ħitan diviżorji (Art.460 Kod. Ċiv.) differenti minn dawk ta' ħitan diviżorji li jaqsmu żewġ proprjeta' viċini. U dan iġib għall-konsegwenza li l-kawżali taċ-ċitażżjoni li din l-bitħa hija tal-attur ma tistax tiġi aċċettata u ma tirriżultax provata, b'mod li d-domanda in kwantu bażati fuqha ma tistax tiġi akkolta.*""

[4] Ara rapport peritali a fol.77 -78 u pjanta annessa a fol.81
[5] Ara pjanta redatta mill-perit tekniku a fol 81

"Imma din il-linja ta' raġunament ma jidhirx li sabet art fertili fid-deċiżjonijiet sussegwenti. Dan peress li l-liġi timxi fuq il-presunzjoni ta' l-*usque ad coelum* stabilita fl-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili tal-Kap. 16 li jiddisponi:

"**Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew oħri oħra ta' difiża.**

"Infatti din id-deċiżjoni ma ġietx konfermata mill-Qorti ta' l-Appell li sostniet minflok illi, peress li l-liġi maltija tadotta s-sistema ta' *vertical ownership,* jekk il-konvenut ried jiżvilupaa l-arja tiegħu u jiftaħ twieqi, kellu jiġbed il-ħitan lura b'mod li t-twieqi jiġu jagħtu għal fuq terrazzin tiegħu u b'distanza li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju (art.443 tal-Kodiċi Ċivili). [6]

"Jidher għalhekk illi llum il-posizzjoni f'dan ir-rigward tinsab kristalizzata f'dak li ddeċidiet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet: **Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et noe**[7] fejn ċaħdet it-teżi tal-konvenuti u ċioe' li l-proprjeta' tagħhom tgawdi dritt fuq il-bitħa tal-atturi, minħabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti:

""*Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikati u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.*

""*Fil-kawża "Apap v. Galea", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.*

""*Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu – "Buhagiar v. Mallia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn,*

[6] Appell: 1.08.1966
[7] Konfermata fl-Appell fit-3.11.2006

għalhekk, mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.

""*Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu "saving third party rights", u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuħ ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi."*[8]"

"Kif jidher mir-ritratt esebit a fol.89, it-tieqa oriġinali li kien hemm fit-tieni sular kienet għolja ħames filati. Fil-kors tax-xogħolijet tagħhom il-konvenuti għamlu bieb fejn qabel kien hemm din it-tieqa. Il-konvenut jgħid li għamel hekk sabiex ikun jista' jsir is-saqaf tal-kamra tad-W.C. li bena fil-bitħa ta' l-atturi. Pero' dan il-bieb kien għadu hemm iżjed minn għaxar snin wara li spiċċaw ix-xogħolijiet, u tneħħa biss fil-mori tal-kawża, fejn reġgħet saret tieqa fid-daqs tat-tieqa oriġinali.

"Fir-rigward tat-tieqa fit-tielet sular, il-konvenuti qed isostnu li din saret flok oħra li kien hemm fil-kamra tal-bejt li kien hemm qabel mal-fond ġie rikostruwit. Dwar dan pero' baqgħet ma nġiebet ebda prova konkreta, u kif jammettu l-istess konvenuti anqas l-*aerial photograph* meħud fis-sena 1994 ma jindika b'mod inekwivoku li tassew kien hemm din it-tieqa.[9] Fi kwalunkwe każ pero' il-konvenut innifsu stqarr fil-bidu tas-smiegħ tal-kawża li fil-fond il-qadim kien hemm tieqa waħda biss.[10]

"Kemm dwar dawn it-twieqi, kif ukoll fir-rigward ta' l-isporġenzi taħt it-tieqa fit-tieni sular u dik taħt it-tieqa fit-tielet sular,[11] il-konvenuti jgħidu li l-kunsens biex isiru kien ingħata, u dan qabel ma sar ix-xogħol. Jinsistu li lanqas waqt il-kostruzzjoni ma kien hemm ebda oġġezzjoni minn naħa ta' l-atturi. Irriżulta li l-atturi kienu nkarigaw lil Teddie Said, hu l-attur, sabiex jara li l-kostruzzjoni qed tinbena kif miftihem bejn l-partijiet waqt li l-atturi kienu msefrin. Il-partijiet jaqblu dwar l-involviment ta' Teddie Said, imma stranament il-konvenuti rrinunzjaw għax-xhieda tiegħu meta dan seta' jilluċida ferm fuq komuniki li għaddew bejnu u bejn il-mandanti tiegħu, l-atturi Said, kif ukoll bejnu u il-konvenuti.[12]

"Madankollu, għalkemm l-attur evidentement ra l-aperturi u l-isporġenzi meta nserta kien hawn għall-vaganzi, dan waħdu ma jikkostitwixix

[8] Ara wkoll: Appell: Josephine Gerada et v. Alphonse Sant et.: 25.03.2011, Appell: Mark Schembi & Sons Limited v. Daniel Vella et: 11.11.2011 u P.A. Leonard Gallo et. v. Maja Brown et.:18.11.2004

[9] Ara ritratt tal-MEPA esebit a fol. 348 u Nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti

[10] Ara kontro-ezami tieghu a fol. 44 -45

[11] Ara pjanta a fol. 81

[12] Ara Nota a fol. 169

rinunzja, sakemm ma jirriżultax li l-atturi b'xi mod ieħor urew l-adeżjoni tagħhom.

"Fid-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Novembru 2004 fil-kawża fl-ismijiet: **Maria Baldacchino v. Edwin Pace**, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet diversi senjalazzjonijiet kif enunċjati mill-ġurisprudenza, li tista' tghid japplikaw *in toto* għall-każ in eżami:

*" (1) Għalkemm b'liġi, is-sid jista' juża minn ħwejġu kif irid, basta ma jagħmilx bihom użu kontra l-liġi … l-Artikolu 480 (illum 433) jikkostitwixxi limitazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk limitazzjoni tal-liberta' ta' tgawdija tal-proprjeta' sanċita fl-Artikolu 357 (illum 320) – **Kollez, Vol.XLIII p I p 297**;*

*" (2) B'danakollu ġie enunċjat illi d-distanza mil-liġi speċifikata, in kwantu tikkostitwixxi servitu' legali għall-utilita' privata (Artikolu 402(2), Kodiċi Ċivili), din "tista' tiġi modifikata, u għall-bżonn rinunzjata, minn min għandu interess (**Touillier**, Diritto Civile, Vol.II para.591) anke taċitament (**Atzeri-Vacca**, Delle Rinunzie, para 186) …" (**Kollezz. Vol.XLI P II p 954**);*

*" (3) Ġie mfakkar pero', anke jekk minn konsiderazzjoni oħra, illi "secondo leggi moderni ed antiche non importa rinunzia ad una servitu' la sola scienza del proprietario del fondo dominante della construzione nel fondo serviente di un opera contraria alla servitu' sulla stess costituita; ne' importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione" (**Kollez. Vol.XVI P I p 90**);*

*" (4) Hi del resto enunċjazzjoni ben assodanti illi "rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi desunta ma tkunx tista'; tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bżonn li din tirriżulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu neċessarjament fir-rinunzjat l-intenzjoni li huma jabdika d-dritt tiegħu" (**Kollez. Vol.XXXIV P II p.646; "Carmelo Galea V. Dottor Albert Camilleri nomine"**, Appell Ċivili, 18 ta' Marzu 1977);*

"In bażi għal dak li li ntqal ma jidhirx li fil-każ taħt konsiderazzjoni jista' jitnissel illi kien hemm rinunzja, anke taċita, ta' l-attriċi għas-sempliċi motiv li din baqgħet passiva u ma oġġezzjonatx fil-mument tal-kostruzzjoni tat-tieqa. Tali ċirkostanza, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tippresupponix b'mod ċar u uniku l-abbandun tad-dritt tagħha li tassikura adempiment da parte tal-konvenut mal-vot tal-liġi espress fl-Artikolu 443 (1) tal-Kodiċi Ċivili. Inversament jista' jingħad li l-fatt stess li oġġezzjonat bl-azzjoni preżenti, u bl-atti l-oħra li saru ad istanza tagħha, jikkostitwixxu manifestazzjoni ċara li l-attriċi ma kinitx intenzjonata li tabdika dan id-dritt tagħha;

"Fin-nuqqas ta' prova konkreta li l-konvenut tassew aġixxa fuq struzzjonijiet tal-mandatarju tal-atturi, Teddie Said, u kull żvilupp sar bl-

approvazzjoni tiegħu, abbinat mal-fatt li l-atturi nsistew mal-konvenut biex dawn ix-xogħolijiet jitneħħew, kemm permezz ta' ittri legali, kif ukoll bl-istess kawża presenti, ma jistax jingħad li kien hemm xi rinunzja taċita da parti ta' l-atturi għad-drittijiet tagħhom. Anzi l-istess skrittura redatta mill-A.I.C. Guido Vella fl-okkazzjoni tal-ftehim fuq il-post qabel ma beda jitwaqqa' l-post, tagħmilha ċara li ma setgħux jinfetħu aperturi u li l-arja tal-bitħa kellha tibqa' ta' Frank Said.[13]

"Għalhekk il-konvenuti ma setgħux jiżviluppaw l-arja tal-fond dominanti tagħhom mingħajr ma jirrispettaw id-drittijiet tal-proprjeta' sottostanti. Bil-presenza ta' tieqa li tagħti għal fuq il-bitħa fil-fond l-antik, kif muri fid-dokument immarkat "A" a fol.255, ma jfissirx li setgħu jinfetħu aperturi aktar jew akbar, peress li dawn ikunu qed jaggravaw is-servitu' fuq il-bitħa. L-istess jista' jingħad għall-isporgenzi, li ma kienux jeżistu qabel ma sar l-iżvilupp.

"L-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili, fil-fatt, jipprovdi li:

"**Kull min għandu jedd ta' servitu' għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond servjenti**.

"Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża **Theresa Cilia v. Carmel Portelli** deċiża fl-20 ta' Settembru, 1982[14] it-twessiegħ ta' tieqa jew iż-żieda fin-numru ta' wieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuża u oneruża, u min jagħmel dan ix-xogħol irid jirriduċi kollox fid-dimensjoni ta' qabel. Dan il-prinċipju japplika wkoll għal kwalsiasi kostruzzjoni li ssir fuq l-arja tal-bitħa fil-fond dominanti, bħalma huma l-isporġenzi indikati

"L-istess pero' ma jistax jingħad għall-kamra tad-W.C. mibnija fil-bitħa ta' l-atturi. Il-fatt li kien Teddy Said, il-mandatarju ta' l-atturi, li nkariga l-ħaddiema sabiex ssir il-komunikazzjoni tad-drenaġġ għal din il-kamra,[15] u li l-attur stess ammetta li qabbad il-katusi mas-sistema pubblika fit-triq,[16] abbinati ma' dak li ġie mniżżel fil-kondizzjoni numru (3) tal-ftehim tal-24 ta' Awwissu 1992, dwar il-ħsieb ta' bini ta' kmamar fil-bitħa,[17] kollha jindikaw li din il-kamra tassew inbniet fuq inkarigu ta' l-atturi. Terġa' anqas jagħmel sens li l-konvenuti jibnu din il-kamra fil-bitħa ta' l-atturi a spejjeż tagħhom, meta ma kienu ser jieħdu ebda gwadan minnha.

"Għaldaqstant tiddecidi dwar it-talbiet attrici billi:

[13] Ara Dok. A a fol. 87 versro
[14] Kollez. Vol. LXVI.ii.142
[15] Ara affidavit ta' Mario Saliba, Dok. MS 1a fol. 188
[16] Ara kontro-ezami ta' Frank Said a fol. 304
[17] Dok. A a fol. 87 verso

1. “tilqa in parti l-ewwel talba u tiddikjara li uħud mix-xogħolijiet magħmula mill-konvenui fil-bitħa tal-fond ta’ l-atturi, saru bi ksur tad-drittijiet tagħhom;

2. “tordna għalhekk lill-konvenuti sabiex fi żmien xahrejn: (a) jimblukkaw it-tieqa fit-tielet sular li tagħti għal fuq il-bitħa ta’l-atturi, (l-apertura fit-tieni sular ġiet rimedjata fil-mori tal-kawża); u (b) jneħħu l-isporġenzi sew fit-tieni sular, kif ukoll fit-tielet sular, li jagħtu wkoll għal fuq din il-bitħa; u

3. “fin-nuqqas li jsir dan fiż-żmien konċess, tawtorizza lil-atturi sabiex jagħmlu x-xogħolijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.C. Joseph Mizzi li qed jerġa’ jiġi nominat għal dan il-fini.

   “L-spejjeż, apparti dawk ġia deċiżi bis-sentenza preliminari tagħha tat-12 ta’ April 2005, għandhom fiċ-ċirkostanzi, jiġu ssoporati kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti u terz (1/3) mill-atturi stess.”

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Attard (19.11.2012):</u>

3. Il-konvenuti Attard ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew appell minnha. L-aggravji tagħhom huma dawn:

(i) <u>L-ewwel aggravju</u>

Huma jsostnu li s-sentenza hija nulla billi ngħatat fl-ismijiet “*Frank u Antoinette konjuġi Said*” meta dawn atturi jinsabu imsefrin.

(ii) <u>It-tieni aggravju</u>

Fit-tieni lok jilmentaw illi d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li kien hemm “*nuqqas ta’ prova konkreta li l-konvenut tassew aġixxa fuq struzzjonijiet*

tal-mandatarju tal-atturi, Teddie Said, u kull żvilupp sar bl-approvazzjoni tiegħu" hija waħda illoġika. Huma jsostnu li kien hemm invece provi ċari u skjaċċanti li juru li l-konvenut Eucharist Attard kien dejjem jikkonsulta ma' Teddie Said li kien ikun spiss fuq il-lant tax-xogħol.

(iii) <u>It-tielet aggravju</u>

Fit-tielet lok jilmentaw illi l-ewwel Qorti waslet għal konklużjoni żbaljata fir-rigward tal-eżistenza tat-tieqa fil-livell tat-tielet sular qabel ma twaqqa l-bini in kwantu invertiet il-piż tal-prova fuqhom. Jargumentaw illi ladarba kienu l-atturi li allegaw aggravju ta' servitu`, kienu allura kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw li ma kienx hemm tieqa u mhux fuqhom (il-konvenuti) li jippruvaw li kien hemm tieqa.

(iv) <u>Ir-raba' aggravju</u>

Ikomplu jargumentaw illi anke kieku ma kien hemm l-ebda tieqa, kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta qalet li ma jistgħux jinfetħu twieqi fuq bitħa. F'dan ir-rigward jagħmlu riferenza għal xi ġurisprudenza.

Huma jissottomettu illi m'għandhiex tiġi magħluqa it-tieqa tagħhom fil-livell tat-tielet sular. Isostnu li fid-dawl tal-prinċipji legali esposti minnhom għandha "almenu" titħalla hemm u ssir b'tali mod li tinfetaħ biex tagħti

dawl u arja lill-kamra tal-banju b'mod li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-bitħa. Jargumentaw illi f'tali każ ma tkun qegħda tinħoloq l-ebda servitu` fuq il-bitħa.

Finalment jiddikjaraw li m'humiex jippretendu li l-isporġenzi għandhom jibqgħu hemm, biss isostnu li ladarba dawn saru bi ftehim mal-atturi li mbagħad biddlu fehmithom, għandhom allura jkunu l-istess atturi li jneħħuhom a spejjeż tagħhom.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi (12.08.2013)</u>

4. L-atturi wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell prinċipali tal-konvenuti appellanti għandu jiġi miċħud:

- <u>Dwar l-ewwel aggravju</u>, jirrilevaw li l-atti kienu regolari u dan peress li fit-30 ta' Diċembru 2012[18], Joseph Xuereb, il-mandatarju tagħhom, kien assuma l-atti f'ismu, u għalhekk għalkemm ma sarx l-annotament opportun fl-okkju taċ-ċitazzjoni u konsegwentement ma ġiex rifless fl-okkju tas-sentenza, m'għandux jitqies li d-deċiżjoni hija waħda nulla, għas-segwenti raġunijiet:

(i) Fl-ewwel lok jargumentaw li ma sofrew l-ebda preġudizzju bħala

[18] Id-data hija inkorretta, fis-sens li l-imsemmija assunzjoni saret fit-30 ta' Diċembru 2010 u mhux 2012

riżultat ta' dan in-nuqqas, u jgħidu li effettivament irritornaw mill-esteru u għalhekk qed jassumu l-atti mill-ġdid f'isimhom, tant li r-risposta qed issir minnhom.

(ii) Fit-tieni lok jgħidu li n-nullita` mqanqla mhix annoverata fost l-eċċezzjonijiet elenkati fl-Artikolu 790 tal-Kap. 12.

(iii) Fit-tielet lok jgħidu li hu possibbli li ssir il-korrezzjoni opportuna bl-applikazzjoni tal-Artikolu 175(2) u (3) tal-Kap. 12.

- Dwar it-tieni aggravju jgħidu li dan huwa infondat. Jargumentaw illi qalu x'qalu Mario Saliba u Piju Borg, x-xhieda tagħhom kienet detto del detto, u l-aħjar prova kellha tkun il-produzzjoni ta' Teddie Said innifsu, ħaġa li l-konvenuti ma għamlux minkejja li kienu ddikjarawh fil-lista tax-xhieda tagħhom. Ifakkru illi fl-ittra legali tas-16 ta' Settembru 1992 li kienu bagħtu lill-konvenut (Dok D) kienu avżawh b'mod ċar biex ma jagħmilx xogħol ta' twaqqih tal-fond tagħhom qabel ma jkun intlaħaq ftehim formali bil-miktub dwar kif kellhom isiru x-xogħlijiet ta' rikostruzzjoni. Jilmentaw illi l-konvenuti mhux biss waqqgħu il-fond u bnewh kif għoġobhom, iżda saħansitra x-xogħlijiet saru mingħajr il-permessi neċessarji bil-konsegwenza li l-fond tagħhom huwa irregolari.

- Dwar it-tielet u r-raba' aggravji jsostnu li dawn huma nfondati.

Jargumentaw li ħareġ ċar mill-provi li meta l-konvenut Karistu Attard bena l-bini mill-ġdid huwa fforma u fetaħ aperturi ġodda li jħarsu fuq il-bitħa tagħhom, u għamel sporġenzi li jestendu fuq il-bitħa tagħhom. Jilmentaw illi l-konvenut ma kellux il-kunsens tagħhom bil-mod li titlob il-liġi biex jagħmel dawn is-servituijiet (cioe` b'kuntratt pubbliku). Jgħidu li l-konvenut bl-ebda mod ma jista' jitqies li kien ġustifikat fl-aperturi ġodda li ffetaħ għal fuq il-bitħa tagħhom u fl-isporġenzi li ħareġ bihom li jestendu għal fuq l-istess bitħa.

Appell Inċidentali tal-atturi appellati

5. L-atturi fl-appell inċidentali tagħhom jilmentaw illi l-ewwel Qorti kkundannathom iħallsu terz ($^1/_3$) tal-ispejjeż tal-kawża għaliex fehmet li l-kamra tat-toilet fil-bitħa nbniet fuq inkarigu tagħhom. Jargumentaw illi *dato ma non concesso* li kien hemm il-kunsens tagħhom fir-rigward tal-kamra tat-toilet, kull żvilupp li sar mill-konvenut kellu jkun kopert b'permessi validi tal-bini, kemm jekk kellu u kemm jekk ma kellux il-permess tagħhom. Jilmentaw illi dan ma sarx bil-konsegwenza li l-bini kollu tagħhom huwa kolpit minn ordni ta' twettiq u nfurzar. Jgħidu li mhux talli l-konvenut bena l-kamra tat-toilet abbużivament, talli fetaħ bieb għal fuq l-arja tas-saqaf tal-kamra tat-toilet u beda jagħmel użu minn din il-parti tal-arja tal-bitħa daqs li kieku kienet tiegħu, meta d-Dok A a fol 87 jagħmilha ċara li "*jekk Frank Said jibni xi kmamar fil-bitħa tiegħu, Attard*

ma jkunx jista' joħroġ jew jibni fuqhom billi l-arja ta' dawn il-kmamar tibqa' ta' Frank Said." Jaċċennaw għall-fatt li kien biss fil-mori tal-kawża, meta l-konvenut irrealizza li ma kellux dritt, li għalaq il-bieb li fetaħ. Għalhekk isostnu li l-ispejjeż kellhom jiġu akkollati kollha lilll-konvenuti billi kien prinċipalment il-bieb li nfetaħ għal fuq dan is-saqaf li kien ipprovoka u ta lok għall-ftuħ ta' din il-kawża.

<u>Risposta tal-konvenuti appellanti għall-appell inċidentali tal-atturi appellati (12.08.2013):</u>

6. Il-konvenuti appellanti wieġbu għall-appell inċidentali tal-atturi appellati. Jargumentaw illi imkien fiċ-ċitazzjoni ma tqajjmet il-kwistjoni dwar il-permessi u li għalhekk ma tistax titqanqal tali kwistjoni fl-istadju tal-appell. Fi kwalunkwe każ jgħidu li kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-kamra tat-toilet saret fuq rikjesta tal-atturi stess u inbniet a benefiċċju tagħhom, u għalhekk jekk iriduha titneħħa, dan għandu jkun a spejjeż tagħhom. Isostnu li kienet korretta l-ewwel Qorti meta addossat terz ($^{1}/_{3}$) mill-ispejjeż tal-kawża lill-atturi.

<u>L-ewwel aggravju:</u>

In-nullita` (o meno) tas-sentenza appellata

7. Din il-Qorti, in vista tal-ewwel aggravju tal-konvenuti, ser tibda' biex tikkonsidra l-kwistjoni dwar il-validita` o meno tas-sentenza appellata. Qabel xejn jiġi osservat illi:

- fil-15.09.2004 Frank u Antoinette Said ippreżentaw iċ-ċitazzjoni odjerna f'isimhom stess;

- fil-15.10.2008 Joseph Xuereb (bin Carmelo u Victoria nee Said) ippreżenta nota li permezz tagħha **assuma l-atti tal-kawża** minflok l-atturi Frank u Antoinette Said li kienu jinsabu imsefrin;

- fil-31.08.2010 l-atturi Frank u Antoinette Said ippreżentaw nota li permezz tagħha **assumew l-atti tal-kawża** minflok il-mandatarju Joseph Xuereb stante r-ritorn tagħhom mill-esteru;

- fit-30.12.2010 Joseph Xuereb ippreżenta nota li permezz tagħha **assuma l-atti tal-kawża mill-ġdid** minflok l-atturi Said wara li dawn reġgħu siefru mill-gżejjer Maltin;

- fl-01.11.2012 ġiet deċiża l-kawża bl-okkju jaqra: "*Frank u Antoinette konjuġi Said v. Eucharist u Antonia konjuġi Attard*".

- fid-19.11.2012 l-konvenuti Attard interponew l-appell odjern;

- fil-<u>05.07.2013</u> l-atturi ppreżentaw nota li permezz tagħha <u>**assumew mill-ġdid l-atti tal-kawża**</u>, u ppreżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom kif ukoll appell inċidentali.

8. Kif wieħed jista' jara, fil-mori tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti u wkoll quddiem din il-Qorti ġew ippreżentati erba' (4) noti li permezz tagħhom l-atti tal-kawża ġew assunti minn Xuereb bħala mandatarju tal-atturi Said (meta dawn insertaw imsefrin) jew mill-atturi Said flok il-mandatarju tagħhom Xuereb (meta l-istess Said insertaw fil-gżejjer Maltin). <u>Tali assunzjonijiet kellhom jiġu riflessi fl-okkju tal-kawża</u>, (cioe` kellhom isiru tlett (3) annotamenti fiċ-ċitazzjoni fir-rigward tat-tlett (3) assunzjonijiet li saru fil-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti, u kellu jsir annotament fir-rikors tal-appell fir-rigward tal-assunzjoni li saret fil-proċeduri quddiem din il-Qorti), <u>iżda dawn qatt ma saru</u>, bir-riżultat li l-okkju tas-sentenza appellata jaqra sempliċiment "***Frank u Antoinette konjuġi Said v. Eucharist u Antonia konjuġi Attard***."

9. Ġie għalhekk li l-okkju tas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Novembru 2012 ma jirriflettix il-fatt li fiż-żmien li ngħatat is-sentenza kien qed jidher Joseph Xuereb għall-atturi, u mhux l-atturi infishom. Madanakollu din il-Qorti hija tal-fehma li dan ma jwassalx għan-nullita` tas-sentenza għaliex il-persuna tal-atturi baqgħet essenzjalment l-istess. F'dan ir-rigward issir

riferenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-14 ta' Frar 1991 fil-kawża fl-ismijiet "**Maurice Mifsud Bonnici nomine v. Edgar Bonnici Cachia**":

> "*Meta jkun hemm bidla fir-rappreżentanza tal-parti in kawża, u din ma tiġix riflessa fl-atti, normalment dak in-nuqqas ma jġibx sanzjonijiet ta' nullita` tal-atti għaliex bidla fil-persuna tar-rappreżentant ma taffettwax il-parti fil-kawża. Biex tiġi kkontemplata n-nullita` jrid jiġi ppruvat li dik il-bidla fir-rappreżentanza rrekat preġudizzju lill-parti l-oħra, liema preġudizzju ma jistax jiġi rrimedjat ħlief bis-sanzjoni tan-nullita`, anke għaliex il-korretezza tar-rappreżentanza tinteressa primarjament lill-persuna rappreżentata u l-aktar li jrid jiġi protett huwa dak l-interess.*
>
> "*Għalhekk l-assunzjoni tal-atti m'għandhiex l-istess effetti li l-liġi stess tikkontempla fil-każ ta' mewt ta' xi waħda mill-partijiet fil-kawża, meta tipprovdi ampjament għat-trasfużjoni ta' dawk l-atti li jkunu saru f'isem il-mejjet billi hawn si tratta ta' bidla fil-partijiet in kawża (artikoli 806 sa 810 Kap 12). Fuq in-nuqqas ta' assunzjoni għalhekk ma kinitx neċessarjament issegwi n-nullita` mitluba*".

10. L-atturi appellati jargumentaw illi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 175(2) u L-Artikolu 175(3) tal-Kap. 12 huwa possibbli li ssir il-korrezzjoni opportuna għaliex hu maħsub li jista' jissewwa fis-sentenza appellata kull żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalita` li fiha jidhru, u li hekk ukoll bis-saħħa tal-Artikolu 175(3) il-qorti tista' min jeddha tordna li tissewwa kull ommissjoni jew żball ġudizzjarju jew amministrattiv f'att ġudizzjarju. Dan mhux korrett u din il-Qorti ser tispjega għalfejn.

11. Fiż-żmien li l-atturi ppreżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom l-Artikolu 175 kien jaqra hekk:

> (1) "*Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom*

> *jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fatt jew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew leċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża.*
>
> *(2) "Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata:*
>
> *(3) "Il-qorti tista', sa dakinhar li tagħti s-sentenza u taqta' l-kawża, tordna minn jeddha li tissewwa kull omissjoni jew żball ġudizzjarju jew amministrattiv f'att ġudizzjarju".*

12. L-Artikolu 175(2) għalhekk (kuntrarjament għal dak sostnut mill-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom) ma kienx jagħti s-setgħa lill-Qorti tal-Appell biex tikkorreġi l-okkju żbaljat fis-sentenza tal-ewwel istanza. Issa dan l-Artikolu 175(2) ġie riċentement emendat permezz tal-Att IV tal-2016, fis-sens li daħlu s-segwenti żewġ *provisos* warajh[19]:

> "*Iżda kull qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet fis-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza u korrezzjonijet oħra li l-qorti fi grad ta' appell tqis li huma ġustifikati fl-atti ġudizzjarji fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri fl-appell sa meta l-appell jitħalla għas-sentenza, fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet, u wara li tagħti lill-partijiet l-opportunità li jinstemgħu:*
>
> *"Iżda wkoll qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet f'sentenza li tkun ingħatat minnha wara li jkun sar rikors preżentat minn waħda mill-partijiet fi żmien tletin ġurnata mid-data tas-sentenza*".

13. Huwa għalhekk ai termini tal-ewwel proviso għall-Artikolu 175(2), li qorti fi grad tal-appell illum il-ġurnata tista' tordna korrezzjonijiet fis-sentenza appellata, iżda dan irid ikun fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet.

---

[19] li daħlu fis-seħħ fil-15 ta' Frar 2016 (A.L. 42 tal-2016)

Issa nonostante li ġew fis-seħħ l-imsemmija emendi, ma saret l-ebda talba f'dan is-sens.

14. L-Artikolu 175(3) madankollu jippermetti lill-"qorti" li tordna minn jeddha li tissewwa kull ommissjoni jew żball ġudizzjarju jew amministrattiv f'att ġudizzjarju. Ai termini ta' dan l-Artikolu 175(3) din il-Qorti tista' sa dakinhar li tagħti s-sentenza u taqta' l-kawża tordna li tissewwa l-ommissjoni konsistenti fil-fatt li kull meta daħlet nota dwar l-assunzjoni tal-atti ma sarx l-annotament opportun fl-okkju taċ-ċitazzjoni jew tar-rikors tal-appell (skont il-każ), iżda mhux li ssir korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza. Tordna wkoll korrezzjoni billi minflok il-kliem *armla tad-decujus*, jitniżżel il-kliem *armla tal-istess Eucharist Attard*.

15. **Għalhekk din il-Qorti qegħda tordna li jsiru tali annotazzjonijiet, li qegħdin allura jiġu riflessi fl-okkju ta' din is-sentenza.**

It-tieni aggravju

Il-prova (o meno) li l-konvenut aġixxa fuq struzzjonijiet ta' Teddie Said

16. Il-konvenuti appellanti ħassew ruħhom aggravati b'dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qalet li kien hemm:

"*nuqqas ta' prova konkreta li l-konvenut tassew aġixxa fuq struzzjonijiet tal-mandatarju tal-atturi, Teddie Said, u kull żvilupp sar bl-approvazzjoni tiegħu*".

17. Isostnu da parti tagħhom li mill-provi jirriżulta biċ-ċar li l-konvenut dejjem ikkonsulta ma' Teddie Said li spiss kien ikun fuq il-lant tax-xogħol. Jaċċennaw għall-fatt li dan mhux biss qalu l-konvenut iżda kkonfermawh ukoll xhieda estranei, bħal Mario Saliba u Piju Borg, u li anke ammettih l-attur innifsu fil-kontro-eżami tiegħu.

18. Issa fl-ewwel lok il-parti ċitata mill-konvenuti trid tinqara fil-kuntest kollu. Jidher li l-ewwel Qorti kienet qegħda tikkonsidra l-eċċezzjoni numru ħamsa (5) u numru sitta (6) tal-konvenuti, u cioe`:

"*(5) Bla preġudizzju għall-premess, ix-xogħlijiet saru a benefiċċju u fuq struzzjonijiet tal-atturi jew il-mandatarji tagħhom.*

"(6) Fi kwalsiasi każ hemm il-kunsens taċitu sussegwenti tal-atturi".

Għal intendiment aħjar tal-konsiderazzjoni li għamlet l-ewwel Qorti, din il-Qorti qegħda tiċċita b'mod iktar komplet mis-sentenza appellata, u tissottolineja dik il-parti li għażlu li jiċċitaw il-konvenuti:

"*Kemm dwar it-twieqi, kif ukoll fir-rigward tal-isporġenzi taħt it-tieqa fit-tieni sular u dik taħt it-tieqa fit-tielet sular, il-konvenuti jgħidu lli kunsens biex isiru kien ingħata, u dan qabel ma sar ix-xogħol. Jinsistu li lanqas waqt il-kostruzzjoni ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni min-naħa tal-atturi. Irriżulta li l-atturi kienu inkarigaw lil Teddie Said, ħu l-attur, sabiex jara li l-kostruzzjoni qed tinbena kif miftiehem bejn il-partijiet waqt li l-atturi kienu imsefrin. Il-partijiet qegħdin jaqblu dwar l-involviment ta' Teddie Said, imma stranament il-konvenuti irrinunzjaw għax-xhieda tiegħu meta dan seta jilluċida ferm fuq komuniki li għaddew bejnu u bejn*

il-mandanti tiegħu, l-atturi Said, kif ukoll bejnu u bejn il-konvenuti.

"Madanakollu, għalkemm l-attur evidentement ra l-aperturi u l-isporġenzi meta inserta kien hawn għall-vaganzi, dan waħdu ma jikkostitwixxix rinunzja, sakemm ma jirriżultax li l-atturi b'xi mod ieħor urew l-adeżjoni tagħhom.

"…..(ġurisprudenza dwar ir-rinunzja taċita)…..

*"Fin-**nuqqas ta' prova konkreta li l-konvenut tassew aġixxa fuq struzzjonijiet tal-mandatarju tal-atturi, Teddie Said, u kull żvilupp sar bl-approvazzjoni tiegħu**, abbinat mal-fatt li l-atturi insistew mal-konvenut biex dawn ix-xogħlijiet jitneħħew, kemm permezz ta' ittri legali, kif ukoll bl-istess kawża preżenti, ma jistax jingħad li kien hemm rinunzja taċita tal-atturi għad-drittijiet tagħhom. Anzi l-istess skrittura redatta mill-AIC Guido Vella fl-okkażjoni tal-ftehim fuq il-post qabel ma beda jitwaqqa' l-post, tagħmilha ċara li ma setgħux jinfetħu aperturi u li l-arja tal-bitħa kellha tibqa' ta' Frank Said".*

19. L-ewwel Qorti effettivament qieset li l-aperturi u l-isporġenzi lamentati mill-atturi (ħlief għall-kamra tat-toilet) saru mingħajr il-kunsens (espliċitu jew taċitu) tal-atturi, u dan:

(i) mhux biss għaliex irriżultalha li ma kienx hemm prova konkreta li dawn saru fuq struzzjonijiet ta' Teddie Said u bil-kunsens tiegħu,

(ii) iżda wkoll għaliex fl-iskrittura tal-24 ta' Awwissu 1992[20] redatta mill-perit Guido Vella (il-perit tal-atturi), qabel ma bdew ix-xogħlijiet l-attur u l-konvenut ftehmu s-segwenti:

"(1) Illi Cristinu Attard iwaqqa' u jibni mill-ġdid il-fond ta' Frank Said bil-patt illi jerġa' jibnih mill-ġdid eżattament kif inhu jew inkella akbar…………

(2) "Cristinu Attard ma jkunx jista' jiftaħ aperturi li jħarsu fuq il-bitħa ta' Frank Said.

(3) "Jekk Frank Said jibni xi kamra fil-bitħa tiegħu, Attard ma jkunx jista' joħroġ jew jibni fuqhom, billi l-arja ta' dawn il-kmamar tkun ta' F Said."

[20] Fol. 87 (recto u verso): il-firem tal-attur u tal-konvenut tniżżlu fuq iż-żewġ naħat tal-folja, cioe` kemm quddiem, fejn jidher il-kejl, u kif ukoll wara, fejn ġew stipulati tlett kondizzjonijiet

(iii) u wkoll għaliex permezz ta' ittra legali (22 ta' Lulju 2004) u wkoll permezz tal-kawża odjerna (15 ta' Settembru 2004) huma insistew li kellhom jitneħħew ix-xogħlijiet.

20. Ta' sinifikat partikolari hija l-iskrittura tal-24 ta' Awwissu 1992 fejn l-attur għamilha ċara li l-bini kellu jerġa' jinbena kif kien, li ma kellhomx jinfetħu aperturi li jħarsu fuq il-bitħa tiegħu u li anke f'każ li l-attur jibni xi kamra fil-bitħa tiegħu l-arja ta' tali kamra tibqa' tiegħu. Sinjifikanti ukoll hija l-ittra tas-16 ta' Settembru 1992[21] li l-avukat tal-attur bagħat lill-konvenut Eucharist Attard tlett ġimgħat wara, fejn widdbu li l-attur:

> *"…mhux se jħallik tagħmel ebda xogħlijiet ta' twaqqigħ ta' fond tiegħu nru 33, Triq il-Kapuċċini, Victoria, qabel ma jintlaħaq ftehim formali bejnietkom dwar kif għandhom isiru x-xogħlijiet ta' rikostruzzjoni.*
>
> *"Huwa jinfurmak ukoll illi jasal għal ftehim miegħek biss wara li tiġi sottomessa pjanta peritali "to scale" tal-bini eżistenti u pjanta oħra peritali "to scale" tal-pjan ta' rikostruzzjoni tal-bini u jinfurmak ukol illi kull ftehim li jintlaħaq għandu jsir bil-miktub bl-formalitajiet legali".*

21. Fid-dawl ta' dawn iż-żewġ dokumenti għalhekk, il-konvenut bħala *bonus paterfamilias* kellu jaċċerta ruħu li kwalsiasi parti tar-rikostruzzjoni li kienet qed tmur kontra l-ftehim tal-1992 kienet effettivament qed issir bil-barka tal-atturi, il-mandatarju Teddie Said kien awtorizzat jitkellem għalihom u kwindi minn dan l-aspett il-konvenut kien kopert legalment jekk ftiehem ma' Said fil-veste tiegħu ta' mandatarju. Jekk l-atturi ħassew li marru ħażin bil-ftehim jista' jkollhom id-dritt jipproċedu kontra l-istess Said. <u>Madankollu dwar dan ma tressqitx l-aħjar prova fis-sens li l-istess</u>

[21] Fol. 90

<u>Teddie Said ma xehedx u ma ġiex prodott mill-appellanti.</u>

22. Il-konvenuti appellanti in oltre jargumentaw illi l-ewwel Qorti waslet għal żewġ konklużjonijiet "kontradittorji": (i) li ma hemmx provi li l-konvenuti aġixxew fuq l-istruzzjonjiet ta' Teddie Said u (ii) li l-kamra tat-toilet li saret fil-bitħa saret fuq struzzjonijiet ta' Teddie Said. Jargumentaw illi jew huma kienu jsegwu l-istruzzjonjiet ta' Teddie Said f'kollox jew xejn, u jsaqsu: kif waslet biex ma temminx lill-atturi fir-rigward tal-kamra tat-toilet, iżda mbagħad emmnithom fir-rigward tal-kumplament tax-xogħlijiet? Madankollu dan l-argument tal-konvenuti appellanti huwa infondat għaliex kif fuq spjegat, il-qorti ma ibbażatx il-konklużjonijiet tagħha unikament fuq jekk ix-xogħlijiet sarux fuq struzzjonijiet ta' Teddie Said jew le iżda kkonsidrat ukoll fatturi oħra. Fil-każ tal-kamra tat-toilet qieset ukoll il-fatt li l-attur stess kien ammetta li qabbad il-katusi mas-sistema pubblika fit-triq, qieset il-fatt li fl-iskittura tal-1992 l-attur kien wera l-ħsieb tiegħu li tinbena kamra fil-bitħa, u wkoll il-fatt li huwa lloġiku li l-konvenuti jintrigaw jibnu tali kamra għall-gwadann unikament tal-atturi jekk mhux għax riduha l-atturi:

> *"L-istess pero` ma jistax jingħad għall-kamra tad-WC mibnija fil-bitħa tal-atturi. Il-fatt li kien Teddie Said, il-mandatarju tal-atturi, li inkariga l-ħaddiema sabiex issir il-komunikazzjoni tad-drenaġġ għal din il-kamra, u li l-attur stess ammetta li qabbad il-katusi mas-sistema pubblika fit-triq, abbinati ma' dak li ġie imniżżel fil-kundizzjoni numru (3) tal-ftehim tal-24 ta' Awwissu 1992 dwar il-ħsieb ta' bini ta' kmamar fil-bitħa, kollha jindikaw li din il-kamra tassew inbniet fuq inkarigu tal-atturi. Terġa' anqas jagħmel sens li l-konvenuti jibnu din il-kamra fil-bitħa tal-atturi a spejjeż tagħhom meta ma kienu ser jieħdu ebda gwadann minnha".*

<u>It-tielet aggravju:</u>

Il-prova (o meno) dwar l-eżistenza tat-tieqa fis-second floor (it-tielet sular)

23. Fir-rigward ta' din it-tieqa, filwaqt li l-atturi jsostnu li din hija apertura ġdida li qabel ma kinitx hemm, il-konvenuti jsostnu li din sempliċiment saret flok oħra li diġa' kien hemm fil-kamra tal-bejt li kien hemm qabel ma l-fond twaqqa' u reġa' nbena. L-ewwel Qorti kkonkludiet li din it-tieqa fil-fatt ma kinitx teżisti qabel, u ikkummentat li "*baqgħet ma nġiebet l-ebda prova konkreta*" dwar l-eżistenza tagħha. Il-konvenuti appellanti b'riferenza għal dan il-kumment jargumentaw li l-ewwel Qorti invertiet il-piż tal-prova dwar l-eżistenza ta' tali tieqa fuqhom, meta fil-fatt kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw li ma kinitx hemm. Dak li ma qalux il-konvenuti pero` hu li l-ewwel Qorti aċċennat għall-fatt li l-konvenut stess, fil-bidu tas-smigħ tal-kawża xehed li fil-fond il-qadim kien hemm <u>tieqa waħda</u> biss tħares għal fuq il-bitħa tal-atturi (cioe` dik fil-first floor/it-tieni sular). Hija fil-fatt qalet hekk:

> "*Fir-rigward tat-tieqa fit-tielet sular, il-konvenuti qed isostnu li din saret flok oħra li kien hemm fil-kamra tal-bejt li kien hemm qabel ma l-fond ġie rikostruwit. Dwar dan pero` baqgħet ma nġiebet l-ebda prova konkreta, u kif jammettu l-istess konvenuti anqas l-aerial photograph meħud fis-sens 1994 ma jindika b'mod inekwivoku li tassew kien hemm din it-tieqa. Fi kwalunkwe każ pero` il-konvenut innifsu stqarr fil-bidu tas-smigħ tal-kawża li fil-fond il-qadim kien hemm tieqa waħda biss".*

24. Kien għalhekk l-ewwel Qorti tikkonkludi li t-tieqa fis-second floor ma kinitx hemm qabel. Din il-Qorti ser tiċċita mid-depożizzjoni tal-konvenut

f'dan ir-rigward[22]:

"D: Pero` meta għamilt il-bini tiegħek li jiġi fuq ir-riħ, li jiġi fuq il-bitħa ta' Said, qabel kemm-il apertura kien hemm, qabel ma waqqajt il-bini tiegħek?

"R: Tieqa

"D: U llum hemm x' hemm, illum x' għamilt?

"R: Tieqa. Jew bieb. Bieb

"D: Jiġifieri minn tieqa għamiltha bieb.

"R: Eħe, u tista' ssir tieqa.

"D: Barra din l-apertura għamilt xi apertura oħra?

"R: Imma dik qegħda fuq is-sular ta' fuq.

"D: Pero` qabel lanqas kien hemm din l-apertura fuq is-sular ta' fuq.

"R: Għax tela' sular ieħor.

"D: Jiġifieri qabel ma inti ddeċidejt li twaqqa' l-bini l-antik u bnejt il-bini ġdid kien hemm żewġ sulari, il-pjan terran fejn hemm it-terran ta' Said, tal-attur, u sular ieħor fuq li kien tiegħek. U meta inti waqqajt u bnejt, bnejt sular ieħor ġdid.

"R: Eħe

"D: Issa b'kollox illum kemm-il apertura hemm ġdida?

"R: Hemm oħra fis-sular ta' fuq.

"D: L-apertura li hemm ta' bieb jew ta' tieqa?

"R: Tieqa

"D: Ta' tieqa. Jiġifieri illum hemm apertura ta' bieb minn f'tiegħek.

"R: Eħe

"D: U apertura ġdida ta' tieqa

"R: Eħe".

[22] Seduta tat-18 ta' Jannar 2006, fol. 44 et seq

25. F'kontro-eżami ulterjuri[23] pero` huwa ta verżjoni kompletament differenti u xehed li qabel ma waqqa' l-bini l-qadim kien hemm żewġt itwieqi fuq xulxin, u mhux waħda, iħarsu fuq il-bitħa tal-atturi (cioe` waħda fil-first floor, u l-oħra fil-kamra tal-bejt li tiġi fuq il-first floor).

26. Il-konvenuti appellanti ma jikkummentaw xejn dwar din l-inkonsistenza fix-xhieda tal-konvenut, iżda jargumentaw illi fir-rigward tal-kwistjoni dwar l-eżistenza o meno ta' din it-tieqa kienet fil-fatt ix-xhieda tal-attur li kienet imħawda.

27. Din il-Qorti tosserva li fl-affidavit tiegħu[24] l-attur Frank Said qal li fil-bini l-qadim kien hemm tieqa waħda tħares għal fuq il-bitħa tiegħu (dik tal-first floor/it-tieni sular). Issa fix-xhieda tiegħu tat-23 ta' Lulju 2010[25] mistoqsi jekk il-konvenuti kellhomx kamra tal-bejt fis-sular fuq il-first floor irrisponda fl-affermattiv, "*Kien hemm xi kamra żgħira, iva*". Mistoqsi pero` fejn kienet il-pożizzjoni ta' tali kamra irrisponda "*m'għandix idea*". Mistoqsi jekk tali kamra kinitx tiġi fuq il-bitħa tiegħu irrisponda li ma jafx. Id-difensur tal-atturi kompla jistaqsih:

> "*D: Bħala sulari, bħala sulari ngħid sew li vera kien hemm żewġ sulari?*
>
> "*R: Daqshekk kien hemm.*

[23] 20 ta' Jannar 2010, fol. 230
[24] Affidavit tal-attur, fol. 84-86
[25] Xhieda tal-attur in kontro-eżami, 23 ta' Lulju 2010, fol. 280 et seq

"*D: Pero` hu vera wkoll li fuq in-naħa ta' wara kien hemm il-kamra (tal-bejt)?*

"*R: Għidtlek dak ma nafx.*

"*D: Ta' fuq il-bejt.*

"*R: Terġax tgħidli għax ma nafx.*

"*D: U ngħid sew illi din il-kamra ta' fuq il-bejt kellha t-tieqa għal fuq il-bitħa?*

"*R: Ma nafx, ngħid lill-mara hu*".

28. Minkejja li xehed li ma kellux idea jekk il-kamra tal-bejt tal-konvenuti kinitx tagħti għal fuq il-bitħa tiegħu, iktar 'il quddiem fix-xhieda tiegħu xehed b'ċertu ċertezza illi l-kamra tal-bejt tal-konvenuti fil-fatt ma kinitx tagħti għal fuq il-bitħa tiegħu:

"*D: Hemm sular ieħor. Hemm kamra, mhux sular, hemm kamra.*

"*R: Mhux sular ieħor. Jispiċċa l-bejt. X' ħin tgħaddi t-tieqa* (tal-first floor) *jispiċċa l-bejt, mhux kamra oħra, jispiċċa l-bejt.*

"*D: Issa vuoldiri issa bil-ġurament tiegħek qed tgħid f'daqqa waħdda li fuq dik it-tieqa, l-ewwel ma kontx ċert jekk hemmx kamra oħra jew le, issa qed tgħidilna…*

"*R: Naf fiż-żgur illi ma kienx hemm kamra oħra.*

"*D: Illi issa sirt żgur illi fuq dik il-kamra, fuq dik it-tieqa, ma kienx hemm kamra oħra.*

"*R: Le*

"*D: U kif qabel ma kontx ċert u issa sirt ċert f'daqqa waħda?*

"*R: Għax my memory comes back*".

29. Kif wieħed jista' jara għalhekk, id-depożizzjoni tal-attur fir-rigward ta' jekk il-kamra tal-bejt tal-konvenuti fit-tieni sular kinitx tagħti għal fuq il-

bitħa tiegħu ma tantx hija waħda konvinċenti, u allura daqstant ieħor mhix konvinċenti t-teżi tal-atturi li ma kien hemm l-ebda tieqa fis-second floor tal-konvenuti tħares għal fuq il-bitħa tal-atturi. Kif jargumentaw il-konvenuti fin-nota tas-sottomissjonijiet[26] tagħhom, wieħed ma jistenniex li l-attur ma jkunx jaf eżattament x'kien hemm jagħti għall-bitħa tiegħu, ġialadarba kien tant ikkonċernat li ma jiżdidulux aperturi u li kollox jibqa' kif kien. In oltre, seta' faċilment dakinhar tal-24 ta' Awwissu 1994 meta sar il-ftehim fil-preżenza tal-perit tiegħu, insista li jitniżżlu n-numru ta' aperturi li kienu jagħtu għal fuq il-bitħa tiegħu, jew ħa ritratti ċari li juru eżattament bħala stat ta' fatt kemm-il tieqa kien hemm tagħti fuq il-bitħa tiegħu.

30. Kif osservat l-ewwel Qorti, **prova konkreta** dwar l-eżistenza o meno tat-tieqa fit-tieni sular ma tressqitx.

31. Issa l-konvenuti jargumentaw bl-applikazjoni tal-Artikolu 562 tal-Kap. 12, il-piż tal-prova jinkombi fuq l-atturi biex ippruvaw li ma kienx hemm tieqa fis-second floor/tielet sular qabel ma twaqqa' l-bini (stante li huwa huma li qegħdin jallegaw li tali tieqa ma kinitx teżisti qabel ma twaqqa' l-bini – Artikolu 562 tal-Kap. 12) u mhux fuq il-konvenuti biex jippruvaw li kien hemm. Fi kliem ieħor allura qed jgħidu li l-atturi kellhom jippruvaw li ma teżistiex is-servitu` in kwistjoni.

[26] Nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti, 9 ta' Diċembru 2011, fol. 372 et seq

32. Madankollu l-konvenuti huma legalment żbaljati f'dan. Din hija azzjoni "negatoria" fejn allura qed jitolbu dikjarazzjoni li ma teżistiex is-servitu`; sta għall-konvenuti li jġibu l-prova li teżisti din is-servitu`. L-ewwel Qorti kkonkludiet li hemm tieqa waħda biss (fil-first floor) tagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi, u kkonkludiet li allura hemm "stqarrija" da parti tal-konvenut stess li t-tieqa fis-second floor ma kinitx teżisti qabel. Din il-Qorti għalhekk taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti anke għaliex f'ċirkostanzi bħal dawn huwa preżunt li s-servitu` ma teżistiex.

33. Għalhekk dan l-aggravju tenut kont ta' dak li ġia' intqal, huwa respint.

34. Fl-aħħar aggravju tagħhom l-appellanti jiċċittaw diversi sentenzi fis-sens li l-principju *usque ad coelum* ma japplikax meta l-proprjeta` tkun maqsuma oriżżontalment. Għalhekk skont huma l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta ordnat l-egħluq tat-tieqa fit-tielet sular. L-aktar pronunzjament li sar enfasi fuqu fir-rikors huwa dan il-bran:

> "*Biss ghandu jinghad li l-argument imressaq mill-appellanti bazat fuq il-provedimenti ta' l-artikolu 323 tal-Kodici Civili mhux relevanti meta l-istess art ghandha fuqha kostruzzjonijiet li jappartjenu lill-sidien differenti. Infatti l-istess artikolu citat mill-appellanti, wara li jenunzja l-principju li kull min ghandu l-proprjeta` ta' art ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, jkompli hekk: "bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici ……" F'dan it-Titolu IV insibu l-Artikolu 426 li jiddisponi espressament hekk: "Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra*

tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, (enfazi tal-Qorti) twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt." Dan il-provediment huwa indikattiv li meta fuq l-istess bicca art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-principju enuncjat mill-artikolu 323 huwa ristrett billi minn ghandu l-fond sottostanti, bhal fil-każ tal-atturi appellanti, ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-area kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti ghandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicenti l-proprjeta` taghhom. **(Mazzitelli vs Spiteri, Appell, 27 ta' Frar 2003)**".

35. Huwa pero` evidenti li dawn il-prinċipji japplikaw meta l-art ma tkunx interament proprjeta` tal-persuna li tkun qed titlob l-egħluq tal-aperturi li jkunu nfetħu fuqha. Dan ma hux il-każ fil-kawża odjerna u allura l-aggravju relattiv huwa ukoll respint.

<u>L-appell inċidentali</u>

36. L-appell inċidentali tal-atturi appellati jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti kkundannathom iħallsu terz ($^{1}/_{3}$) tal-ispejjeż tal-kawża stante li "kienet tal-fehma" li l-kamra tat-toilet fil-bitħa nbniet fuq inkarigu tagħhom (l-atturi).

37. Jiġi enfasizzat illi f'dan l-appell inċidentali tagħhom l-atturi mhux qed jappellaw mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fejn kkonkludiet li tali kamra nbniet bil-kompjaċenza tagħhom, iżda qed jappellaw mid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti in kwantu kkonkludiet li kellhom iħallsu terz ($^{1}/_{3}$) tal-ispejjeż għaliex il-kamra ma nbnietx skont il-permessi tal-bini. L-appell inċidentali tagħhom fil-fatt jibda hekk:

> *"Illi anke jekk għall-grazzja tal-argument dato sed non concesso, kien hemm il-kunsens tal-atturi biex il-konvenut jibnilhom toilet fil-bitħa, m'hemmx dubju li l-attur kellu jibni din il-kamra bil-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar bħalma kellu jagħmel għall-bqija tal-bini tal-atturi. Jirriżulta mill-atti, senjatament mix-xiehda tal-case officer tal-Awtorita` u mill-ammissjoni stess tal-konvenut li l-konvenut m'applika għal ebda permess tal-bini mhux biss ta' din il-kamra iżda agħar minn hekk lanqas biex iwaqqa' t-terran l-antik tal-atturi u bnihulhom mill-ġdid…."*

38. Issa minn qari tal-premessi taċ-ċitazzjoni, jirriżulta li l-ilmenti tal-atturi huma limitati għall-istrutturi (ossia kamra tat-toilet li nbniet mill-konvenuti fil-bitħa tagħhom b'mod li ċekknet il-kejl tal-bitħa), għall-sporġenzi fil-first u second floor, li jinvadu l-arja tal-bitħa, u għas-servituijiet li qabel ma kinux hemm. Kif jargumentaw il-konvenuti appellanti fir-risposta tagħhom għall-appell inċidentali tal-atturi, imkien fiċ-ċitazzjoni ma tqanqlet xi kwistjoni dwar nuqqas ta' permessi da parti tal-awtoritajiet, u kif inhu magħruf <u>ma jistgħux jitqanqlu kwistjonijiet ġodda fl-appell</u>.

39. F'dan l-appell inċidentali l-atturi jargumentaw ukoll illi kien proprju il-fatt li l-konvenuti fetħu bieb għal fuq is-saqaf tal-kamra tat-toilet li pprovoka u ta lok għall-ftuħ ta' din il-kawża (anke jekk tali bieb fil-mori tal-kawża ġie ridott għal tieqa) u allura din hija raġuni oħra għaliex jippretendu li ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu xi spejjeż.

40. Din il-Qorti kkonsidrat illi r-raġuni għaliex l-atturi ntavolaw din il-kawża kienet sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jneħħu:

(i) il-kamra tat-toilet,

(ii) l-isporġenzi fil-first u s-second floor,

(iii) il-bieb fil-first floor u

(iv) t-tieqa fis-second floor.

41. Irriżulta li t-talba tal-atturi kienet fil-fatt ġustifikata fir-rigward l-aħħar tlett talbiet.

42. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-ispejjes ġew spartiti sostanzjalment tajjeb mill-ewwel Qorti, skont l-Artikolu 223 tal-Kap. 12.

Deċide

43. Għal dawn il-motivi l-qorti tiċħad l-appell prinċipali u inċidentali u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha b'dan li t-termini ndikati fis-sentenza jibdew jiddekorru mil-llum; l-ispejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi f'dik is-sentenza; dawk tal-appelli msemmija mill-appellanti rispettivi.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm