QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 4

Rikors numru 273/06/1 JRM

Anthony Buhagiar, Carmela Buhagiar xebba, Lorenza mart Carmelo Zammit, Joseph Buhagiar, Mary Grace mart Joseph Zammit, Emanuel Buhagiar, Angelo Buhagiar, Faustina mart Carmelo Pullicino u Rita Buhagiar xebba

v.

Monica u James konjugi Falzon u Lucienne u Mario konjugi Bonavia

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza tad-29 ta' Settembru 2016 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ċaħdet il-ħames (5) talba attriċi; tħassarha fejn laqgħet

l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3) limitatament, ir-raba' (4), is-sitt (6), u s-seba' (7) talbiet; u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom; bl-ispejjeż kontra l-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi l-partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti:
>
> "Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta' Marzu, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) issib li l-bini mtella' mill-imħarrkin okkupa parti mill-għalqa tagħhom li tinsab fi Triq Santa Marija, Ħaż-Żabbar; (ii) issib li meta l-imħarrkin għamlu fil-binja l-ġdida tagħhom fetħa akbar minn dik li kien hemm qabel u li tagħti għal fuq l-imsemmija għalqa, huma kisrulhom il-jeddijiet tagħhom fuq dik lgħalqa; (iii) tordna t-tneħħija ta' kull bini li bih l-imħarrkin okkupaw l-għalqa tagħhom u dan fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalhom; (iv) tawtorizżżahom sabiex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu dak lilhom ordnat u fiż-żmien lilhom mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet ta' tneħħija tal-bini abbużiv minn fuq ħwejjiġhom bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur; (v) issib li l-imħarrkin jaħtu lejhom għad-danni minħabba l-okkupazzjoni ta' parti mill-imsemmija għalqa tagħhom u tillikwida l-imsemmija danni bil-ħatra ta' perit u tikkundanna tal-imħarrkin għall-ħlas tal-imsemmija danni hekk likwidati; (vi) tordna lill-imħarrkin biex fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex ma jibqgħux iżjed jittawlu b'mod inġustifikat ġol-għalqa tagħhom permezz tal-fetħa li għamlu fil-binja l-ġdida tagħhom; u (vii) tawtorizżżahom biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu l-imsemmija xogħlijiet fiż-żmien lilhom mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għallimħarrkin taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur. Talbu wkoll lispejjeż;
>
> *"…omissis…*
>
> "Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fis-27 ta' April, 2006, li biha laqgħu għat-talbiet tal-atturi billi ċaħdu li huma b'xi mod invadew jew okkupaw xi parti mill-ġid tal-atturi għaliex jgħidu li meta bnew ma qabżux il-linja li tifred il-ġid tagħhom mill-għalqa tal-atturi. Żiedu jgħidu li t-twieqi li fetħu jagħtu fuq xaftijiet interni u ma nfetħux fuq il-ġid tal-atturi. Għalhekk, filwaqt li żammew sħaħ il-jedd li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri, qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu;

"…omissis…

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija azzjoni dwar teħid ta' art waqt xogħlijiet ta' bini li kienu qegħdin isiru f'fond li jmiss ma' ieħor u dwar introspezzjoni minħabba twieqi magħmula f'bini ġdid li jittawlu għal fuq ġid tal-atturi.

"…omissis….

"Illi mill-kostatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, ħareġ li għalkemm il-ħajt diviżorju l-ġdid li jerfa' l-binja tal-imħarrkin suppost kellu jinbena eżattament fil-post tal-ħajt diviżorju antik, b'danakollu l-ħajt diviżorju ġie spustjat b'żewġ pulzieri għal ġol-għalqa tal-atturi. Minbarra dan, meta l-imħarrkin qabbdu lil kuntrattur biex iqiegħed il-membrana mal-ħajt ta' barra tal-binja tagħhom biex ma jidħolx ilma fil-post tagħhom mill-għalqa tal-atturi, parti mill-membrana tqiegħdet b'mod oriżżontali fuq l-għalqa tal-atturi;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjoni ta' xejra legali marbutin mal-każ jidher ċar li l-azzjoni attriċi tinbena fuq żewġ aspetti ta' dritt. Dan joħroġ mit-talbiet tagħhom. L-ewwel aspett huwa dak tal-ħarsien tal-integrita' tal-ġid tagħhom minn teħid arbitrarju jew illegali bil-meżż tal-okkupazzjoni; it-tieni aspett huwa dak li l-ġid tagħhom ma jitgħabbiex b'servitu' li qabel ma kienx suġġett għaliha (il-ftuħ ta' twieqi fuq l-għalqa u t-titwil minn dawk it-twieqi għal ġol-imsemmi ġid);

"Illi għal dak li jirrigwarda l-aspett tat-tħaris minn teħid arbitrarju tal-ġid tal-atturi, ħareġ ċar li meta ttellgħet il-binja l-ġdida mill-imħarrkin, il-ħajt li jifred il-binja msemmija mill-għalqa tal-atturi ma ttellax fejn kien il-ħajt ta' qablu li twaqqa', imma aktar 'il ġewwa (għalkemm bi ftit) għal ġo ħwejjeġ l-atturi. B'hekk seħħet invażjoni jew teħid abbużiv min-naħa tal-imħarrkin. Għalkemm dawn għamlu tentattiv biex jikkontestaw din is-sejba teknika tal-perit imqabbad mill-Qorti (u li kien irrilevaha wkoll il-perit imqabbad ex parte mill-attur Buħaġiar), ma jistax jingħad li seħħilhom imieru l-fatt magħruf;

"Illi ladarba huwa hekk u minħabba li l-imħarrkin ippruvaw ukoll li l-atturi qatt ma kellmuhom jew laqgħulhom hi u kienet tielgħa l-binja ġdida, irid għalhekk jiġi stabbilit jekk din l-invażjoni, anke jekk minima, saritx in buona fede jew le. Dan qiegħed jingħad fid-dawl li l-liġi[1] tgħid li "*jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta` ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret*";

"…omissis…

[1] Artiklu 571 (KAP 16)

"Ma hemmx dubju, għalhekk, li jekk fil-każ tat-titligħ tal-ħajt seta' ma kienx hemm mala fidi min-naħa tal-imħarrkin, ma jistax jingħad l-istess meta ġew biex jiksu l-biċċa ta' isfel tal-istess ħajt bil-membrane u baqgħu ħerġin bih sa fuq wiċċ l-għalqa tal-atturi;

"…omissis…

"…. tordna li jitneħħa l-konkrit u l-membrane kollu li tqiegħed mal-wiċċ ta' barra tal-ħajt diviżorju, min-naħa l-oħra tordna lill-imħarrkin iħallsu kumpens xieraq għall-parti tal-ħxuna tal-ħajt li tinstab fil-ġid tal-atturi;

"Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin;

"Illi minħabba li t-teħid tal-art tal-atturi huwa wieħed limitat ħafna (madwar 0.43 m^2) u anqas minn nofs il-ħxuna tal-ħajt li jifred il-ġid tal-atturi minn dak tal-imħarrkin, il-Qorti sejra tilqa' biss f'parti t-tielet talba attriċi u tiċħadha mill-bqija billi sejra tordna t-tneħħija tal-membrane kollu li tqiegħed mal-imsemmi ħajt u tordna li l-imħarrkin jikkumpensaw lill-atturi għall-art li ħadulhom bil-mod kif ittella' l-ħajt li jifred il-binja l-ġdida tagħhom mill-għalqa tal-atturi;

"Illi l-perit imqabbad mill-Qorti wasal għal-likwidazzjoni ta' kumpens li deherlu li jixraq jitħallas lill-atturi. Huwa tenna din il-fehma b'mod iżjed ċar meta saritlu l-eskussjoni. Huwa kien ta stima wkoll ta' kemm irid jingħata kumpens f'każ li l-membrane jitħalla fejn tqiegħed. L-imħarrkin jikkontestaw din l-istima bħala waħda għolja żżejjed, meta wieħed iqis lgħamla tal-ġid tal-atturi. Il-Qorti ma għandhiex għalfejn twarrab l-istima tal-perit maħtur minnha għaliex hija raġunata u l-argumenti tal-imħarrkin ma jwaqqgħuhiex;

"Illi għalhekk, għall-finijiet tat-tielet talba attriċi, il-Qorti qiegħda tillikwida l-kumpens li l-imħarrkin iridu jħallsu lill-atturi għat-teħid tal-art tagħhom bil-mod kif inbena l-ħajt diviżorju fis-somma ta' tliet mitt euro (€ 300);

"Illi għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-ħarsien tal-ġid tal-atturi mill-ftuħ tal-aperturi li jagħtu għal fuq ġidhom il-Qorti tqis li l-atturi jilmintaw mill-fatt li l-aperturi miftuħa mill-imħarrkin fil-binja l-ġdida huma akbar minn dawk li kien hemm fil-ħajt diviżorju qabel ma twaqqa' biex ittellgħet il-binja l-ġdida;

"Illi l-liġi[2] trid li "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju*".

"…omissis…

"….l-atturi qegħdin jilmentaw minn fetħa imħollija fil-ħajt diviżorju fejn

[2] Artiklu 425 (KAP 16)

hemm bitħa interna b'diversi twieqi jagħtu għal fuqha;

"Illi bi tħaddim tal-istess prinċipji, il-fetħa mhix permessa, u dan a tenur tal-artiklu 425. Huwa irrilevanti li wara l-fetħa hemm twieqi li huma bogħod uħud skond id-distanza legali rikjesta mill-ħajt diviżorju, u uħud saħansitra oltre. Seta' ma kien hemm l-ebda tieqa lil hinn mill-fetħa filħajt diviżorju; xorta waħda jibqa' l-fatt li din tibqa' dik li hi – apertura fil-ħajt diviżorju, li hija, kif rajna, ipprojbita mil-leġislatur b'mod assolut anke jekk il-ħajt ikun proprjeta` esklussiva tal-part mħarrka. Id-distanza tat-twieqi mill-ħajt diviżorju taqa' taħt disposizzjoni differenti tal-liġi[3] li l-atturi mhumiex jistrieħu fuqha bħala premessa fir-rikors promotur tagħhom. Il-premessa tal-atturi hi sempliċiment "*għamlu fetħa fil-bini tagħhom li tħares fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti atturi u li hija akbar minn dik ġja` eżistenti fil-bini tagħhom*";

"Illi l-fatt waħdu li kien hemm tieqa u rewwieħa fil-ħajt tal-binja l-qadima li minflokha ttellgħet il-binja l-ġdida tal-imħarrkin ukoll ma jġibx b'daqshekk li l-atturi tilfu l-jedd li jilmentaw fuq it-twieqi l-ġodda li nfetħu. Dan jingħad għaliex kwalunkwe apertura f'ħajt diviżorju titqies li tkun hemm b'titlu ta' tolleranza, u għalhekk il-ġar jista' jitlob li tingħalaq fi kwalunkwe żmien;

"Illi mill-provi ħareġ li l-aperturi oriġinali fil-ħajt il-qadim kienu ferm iżgħar minn dawk ġodda fil-binja tal-imħarrkin. Huwa minnu wkoll li t-twieqi li minnhom jilmintaw l-atturi ma nfetħux sewwasew fil-ħajt li jifred ġidhom mill-għalqa tal-atturi, iżda fuq bitħa interna li l-ħajt ta' barra tagħha huwa l-ħajt li jifred ġid l-atturi mill-ġid tal-imħarrkin. Madankollu, kemm minħabba d-daqs tagħhom u kif ukoll mill-qagħda fejn jinsabu, ma jistax ikun li ma jsirx titwil minnhom għal ġo ġid l-atturi;

"Illi wkoll jekk il-fond tal-atturi jikkonsisti f'raba', l-atturi xorta waħda mhux marbuta li jkunu mġegħelin joqogħdu għas-suġġezzjoni tat-titwil tal-imħarrkin sa dakinhar li l-art tagħhom issir waħda fabbrikabbli, jibnuha, u jappoġġjaw mal-ħajt tal-istess imħarrkin; Illi għalhekk minn dawn il-kunsiderazzjonijiet jidher li l-kawżali fuqha li latturi jsejsu t-tieni talba tagħhom hija mistħoqqa. Għalkemm il-Qorti ma jidhrilhiex li hemm l-estremi biex tordna l-għeluq jew l-imbarrar tat-twieqi miftuħa mill-imħarrkin, għandha tordna li jsir xogħol biex bih ma jibqax isir titwil fil-ġid tal-atturi mill-imsemmija twieqi. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-fehma tal-perit minnha maħtur għandha hawnhekk ukoll tintlaqa'. Huwa wera l-fehma li l-ħajt li jifred il-ġid tal-atturi mill-binja l-ġdida tal-imħarrkin jitgħolla b'għaxar (10) filati ħalli b'hekk titneħħa kull possibilita' ta' titwil għal ġol-għalqa tal-atturi.

"…omissis…

"Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li s-sitt talba attriċi hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

---

[3] Artiklu 443 (KAP 16)

"Illi għal dak li jirrigwarda l-ħames talba attriċi l-Qorti ssib li l-atturi naqsu għal kollox li jfissru d-danni li huma jgħidu li ġarrbu bit-teħid ta' biċċa mill-art tagħhom jew bil-ftuħ tat-twieqi. Jekk, min-naħa l-oħra, d-danni mitluba f'din it-talba jikkonsistu fil-ħlas ta' kumpens minħabba lokkupazzjoni tal-art, allura dwar dan il-Qorti waslet għal-likwidazzjoni li jidhrilha xierqa meta kienet qiegħda tqis it-tielet talba attriċi. Mill-bqija, latturi ma ressqu l-ebda provi oħrajn dwar din il-ħames talba tagħhom;

"Illi għall-finijiet tar-raba' u s-seba' talbiet attriċi, il-Qorti tqis li huma mistħoqqa jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak li ser ikun ordnat lilhom fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza;

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

"Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li meta l-imħarrkin bnew il-binja l-ġdida tagħhom fuq Triq Santa Marija, f'Ħaż-Żabbar, huma okkupaw biċċa mill-għalqa tal-atturi billi tellgħu l-ħajt diviżorju l-ġdid f'biċċa mill-ħxuna tiegħu fuq il-ġid tal-atturi;

"Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li t-twieqi li l-imħarrkin għamlu fil-binja l-ġdida tagħhom jittawlu fuq l-għalqa tal-atturi u jiksru l-jedd tal-atturi li ma jsirx titwil ġo ħwejjiġhom;

"Tilqa' limitatament it-tielet talba attriċi billi tordna li l-imħarrkin iħallsu lill-atturi s-somma ta' tliet mitt euro (€ 300) bħala kumpens għat-teħid jew okkupazzjoni tal-art tal-kejl ta' madwar punt erbgħa tlieta ta' metru kwadru (0.43m2) mill-għalqa tal-atturi fit-titligħ tal-ħajt diviżorju, u billi tordna li, fi żmien erbgħin (40) jum mil-lum, ineħħu u jaqilgħu l-membrane li bih ksew biċċa (l-wieqfa) mill-imsemmi ħajt u l-parti li biha għattew biċċa (l-mimduda) mill-wiċċ tal-għalqa tal-atturi u l-materjal kollu li qiegħdu taħt din il-parti, bi spejjeż għall-imħarrkin;

"Tiċħad il-ħames talba attriċi billi l-atturi naqsu li jippruvaw li ġarrbu danni u fiex kienu jikkonsistu;

"Tilqa' s-sitt talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex, fi żmien erbgħin (40) jum millum, jgħollu b'għaxar (10) filati u fl-istess ħxuna u bi spejjeż tagħhom il-ħajt diviżorju fil-parti tax-xaft li fuqu nfetħu t-twieqi li jittawlu għal fuq l-għalqa tal-atturi, b'mod li ma jkunx jista' jsir titwil aktar għal ġo ġid l-atturi;

"Tilqa' r-raba' u s-seba' talbiet attriċi u tawtorizża lill-atturi biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak ordnat lilhom b'din is-sentenza fiż-żmien mogħti, jagħmluh huma bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt issorveljanza tal-perit arkitett Alan Saliba;

"Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin safejn inkompatibbli mal-premess; u

"Tordna li, bi tħaddim tad-dipożizzjonijiet tal-artikolu 223(3) tal-Kap 12, l-imħarrkin iħallsu disgħa minn kull għaxra (9 /10) mill-ispejjeż tal-kawża u l-atturi jħallsu waħda minn kull għaxra (1 /10) mill-istess."

Rikors tal-Appell tal-konvenuti (19.10.2016):

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravji tagħhom (li ġew ippreżentati b'mod xejn intelliġibbli u adirittura mħawdin ma' siltiet li ttieħdu mis-sentenza appellata bħallikieku kienu ħaġa waħda bla distinzjoni ta' xejn) jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:

(i) Il-bona fede fir-rigward tal-membrane vertikali u orizzontali:

Il-konvenuti appellanti jargumentaw li huma aġixxew in bona fede mhux biss fir-rigward tal-bini tal-ħajt iżda anke fir-rigward tax-xogħlijiet tal-membrane, vertikali u orizzontali, liema membrane huwa aċċessorju għall-ħajt innifsu, u sar fuq rakkomandazzjoni tal-perit għaliex kien neċessarju biex iħarsu l-binja tagħhom mid-dħul tal-ilma jew tixrib mill-ħamrija tal-għalqa tal-atturi.

(ii) Il-valur tal-art:

Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-istima tal-perit tekniku li l-valur tal-art hija ta' €700 kull mk hija eċċessiva. Għalkemm jgħidu li jista' jiġi

argumentat li fil-każ tal-ħajt diviżorju l-art effettivament inbniet u għalhekk jista' jingħata tali valur (fil-fatt l-ewwel Qorti fuq invażjoni ta' 0.43mk illikwidat valur ta' €300) fil-każ ta' fejn sar il-membrane l-uniku okkupazzjoni li seħħet kienet li tnaddaf u imtela bil-konkos u xejn aktar.

(iii) it-twieqi:

Il-konvenuti appellati jargumentaw li ma hemmx ċertezza fuq liema hija l-fetħa in kwistjoni: dan għaliex fir-rikors promotur jilmentaw minn tieqa waħda ikbar minn dik oriġinali mbagħad waqt l-aċċess jindikaw żewġ twieqi. Bla preġudizzju għal dan, jikkontendu li ma bnewx twieqi ġodda iżda għalqu t-twieqi li kien hemm fil-ħajt diviżorju u fetħu twieqi aktar 'il ġewwa ftit ikbar minn dawk oriġinali. Ifakkru li l-liġi timponi obbligu li tieqa tkun bogħod tal-anqas 76cm. Jilmentaw li kien żbaljat il-perit tekniku meta kkonkluda li l-ħajt kellu jiġi alzat b'10 filati minħabba introspezzjoni tat-twieqi.

Risposta tal-Appell tal-atturi appellati (13.05.2016):

4. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

(i) L-ewwel aggravju: il-membrane (vertikali/orizzontali) u l-bona fede (o meno) fir-rigward:

5. L-ewwel Qorti rriteniet li filwaqt li għal dak li jirrigwarda l-invażjoni tal-bini tal-ħajt diviżorju l-konvenuti ma jistax jingħad li aġixxew in mala fede, ma setax jingħad l-istess fir-rigward tal-membrane vertikali/orizzontali (li jisporġi 0.45m fuq l-għalqa tal-atturi) u konsegwentement ordnat lill-konvenuti jneħħu tali membrane. Il-konvenuti appellanti invece jsostnu li huma agixxew in bona fede anke fir-rigward tal-membrane.

6. Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa nfondat l-argument tal-konvenuti

appellanti fejn jgħidu li għaliex qagħdu fuq il-parir tal-perit li tali membrane kien wieħed neċessarju biex jipproteġi l-bini tagħhom, kienu allura in bona fede. Kif irriteniet ben tajjeb l-ewwel Qorti, anke jekk dan kien kollu minnu, xorta waħda l-konvenuti kellhom ikunu jafu x'qegħdin jagħmlu u cioe` li kienu qegħdin jokkupaw parti mill-art tal-atturi. Anke sempliċiment minn daqqa t'għajn lejn ir-ritratt nru 6 li jinsab fir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta ampjament ċar lil din il-Qorti li l-membrane qed jokkupa l-art tal-atturi.

7. Għalkemm din il-Qorti tifhem li l-eżistenza tal-ħamrija fl-għalqa tal-atturi adjaċenti għall-binja tal-konvenuti kienet sors ta' tħassib għall-konvenuti minħabba l-ħsara potenzjali li setgħet issir fil-binja tagħhom bħala riżultat tad-dħul tal-ilma tax-xita/tixrib tal-ħamrija bl-ilma tax-xita, dan il-fatt fih innifsu ma kienx xi nuqqas tal-atturi li jagħti lill-konvenuti xi dritt li jokkupawlhom parti mill-għalqa bil-membrane. Fil-fatt l-ewwel Qorti kkummentat li kien "*b'mod li jqarreb fuq l-arroganza*" li l-konvenuti ppretendew li kellhom tali dritt, anke jekk ix-xogħol il-ġdid kienu qed jagħmluh huma; fatt li aktar u aktar wassalha biex tikkonkludi, ġustament, li l-konvenuti ma agixxewx in bona fede meta okkupaw parti mill-għalqa tal-atturi bil-membrane.

8. Dan apparti l-fatt li fi kwalunkwe każ, il-membrane in kwistjoni ma kinitx l-unika soluzzjoni. Fil-fatt għalkemm il-perit tekniku, fir-risposti

għad-domandi li sarulu, qal li l-membrane huwa essenzjali sabiex jilqa' l-ilma, fix-xiehda tiegħu in eskussjoni qal li ma kienx hemm bżonn li l-membrane jsir minn barra, kif sar. Mistoqsi jekk hux possibbli li jsir minn ġewwa, wieġeb li għadu possibbli li jsir minn ġewwa, għalkemm qal ukoll li f'dan l-istadju x-xogħlijiet ikunu iktar u li kieku sar hekk minn qabel kien ikun aħjar.

(ii) It-tieni aggravju – *il-valur tal-art kif stmata mill-perit*

9. Il-perit tekniku kkalkula li l-valur tal-art tal-atturi li fuqha ġie jisporġi l-ħajt diviżorju (4cm fuq tul ta' 10.7m = 0.43m²) huwa ta' €300. Fir-risposta tiegħu spjega kif wasal għal dan l-ammont :

> "*Meta wieħed jikkonsidra li plot ta' 150 metri kwadri b'faċċata fuq it-triq iġib madwar €1,200 kull metru kwadru, ikkunsidrajt li €700 kull metru kwadru għall-art in kwistjoni (0.43m.kw) li m'għandhiex faċċata fuq it-triq ikun ekwu u ġust*".

10. Din il-Qorti hija ferm perplessa b'dan l-aggravju fejn il-konvenuti appellanti qegħdin jaċċettaw li fejn ġiet okkupata l-art bil-ħajt diviżorju għandu jingħata dan il-valur ta' €700 iżda fejn ġiet okkupata l-art bil-membrane jsostnu li l-valur huwa "*ferm anqas*". Fir-rigward tal-membrane l-ewwel Qorti ordnat li l-membrane (u kwalsiasi materjal li jinsab taħtu) kellu jinqala' u mhux jitħallas xi kumpens, u għalhekk kull konsiderazzjoni fir-rigward tal-valur tal-art fejn jinsab il-membrane huwa kompletament irrilevanti.

(iii) It-tielet aggravju: il-fetħa/ twieqi

11. Jiġi spjegat li qabel ma l-konvenuti waqqgħu l-proprjeta` tagħhom u reġgħu bnewha mill-ġdid, il-ħajt diviżorju eżistenti kellu tieqa u rewwieħa li jagħtu għal fuq l-għalqa tal-atturi. Dawn jidhru tajjeb fir-ritratt a fol 35.

12. Meta l-konvenuti reġgħu bnew mill-ġdid il-proprjeta` tagħhom, il-ħajt diviżorju ma baqax kif kien, cioe` bit-tieqa u rewwieħa jagħtu għal fuq l-għalqa tal-atturi, iżda sar b'mod li fis-sular ta' fuq tħalliet fetħa l-wisa' kollu tax-xaft, b'mod li ġew esposti xi twieqi li jinsabu fl-imsemmi xaft.

13. L-atturi fir-rikors promotur tagħhom jilmentaw li b'hekk ġie li l-"fetħa" fil-bini tal-konvenuti li tħares fuq l-art tagħhom hija "*ikbar minn dik ġia eżistenti*" u dan bi ksur tad-drittijiet tagħhom; u għalhekk fit-tieni talba talbu dikjarazzjoni f'dan is-sens, u fis-sitt talba talbu li l-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu x-xogħlijiet opportuni biex "*tiġi eliminata l-introspezzjoni inġustifikata fuq l-għalqa tal-atturi permezz tal-fetħa magħmula fil-bini tal-konvenuti*".

14. L-ewwel Qorti rriteniet li l-fetħa eżistenti fil-ħajt diviżorju hija pprojbita abbażi tal-Artikolu 425 (li jipprovdi li ġar ma jistax jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor), u dan irrispettivament mill-fatt li t-twieqi lil hinn mill-fetħa fil-ħajt diviżorju qegħdin fid-distanza legali mill-ħajt diviżorju kif rikjesta mil-liġi,

> "*…il-fetħa mhux permessa, u dan a tenur tal-Artikolu 425. Huwa irrilevanti li wara l-fetħa hemm twieqi li huma bogħod uħud skont id-*

distanza legali rikjesta mill-ħajt diviżorju, u uħud saħansitra oltre. Seta' ma kien hemm l-ebda tieqa lil hinn mill-fetħa fil-ħajt diviżorju, xorta waħda jibqa' l-fatt li din tibqa' dik li hi – apertura fil-ħajt diviżorju, li hija, kif rajna ipprojbita mil-leġislatur b'mod assolut anke jekk il-ħajt ikun proprjeta` esklussiva tal-parti imħarrka. Id-distanza tat-twieqi mill-ħajt diviżorju taqa' taħt dispożizzjoni differenti tal-liġi li l-atturi m'humiex jistrieħu fuqha bħala premess fir-rikors promutur tagħhom."

15. Għalkemm l-ewwel Qorti rriteniet li l-eżistenza o meno ta' twieqi oltre l-ħajt diviżorju hija rrilevanti, hija xorta għamlet xi konsiderazzjonijiet fir-rigward tat-twieqi l-ġodda li fetħu l-konvenuti għal fuq ix-xaft. Qieset li għalkemm ma jinsabux fil-ħajt diviżorju, u għalkemm qegħdin fid-distanza legali skont il-liġi, ma jistax ikun li ma jsirx titwil minnhom għal ġol-ġid tal-atturi (tramite` l-fetħa fil-ħajt diviżorju); qieset ukoll li dawn it-twieqi li jinsabu fix-xaft huma ferm ikbar mit-tieqa u rewwieħa li kienu jinsabu fil-ħajt diviżorju l-qadim.

"Illi mill-provi ħareġ li l-aperturi oriġinali fil-ħajt il-qadim kienu ferm iżgħar minn dawk ġodda fil-binja tal-imħarrkin. Huma minnu ukoll li t-twieqi li minnhom jilmentaw l-atturi ma nfetħux sewwasew fil-ħajt li jifred ġidhom mill-għalqa tal-atturi, iżda fuq bitħa interna li l-ħajt ta' barra tagħha huwa l-ħajt li jifred ġid l-atturi mill-ġid tal-imħarrkin. Madanakollu kemm minħabba d-daqs tagħhom u kif ukoll mill-qagħda fejn jinsabu, ma jistax ikun li ma jsirx titwil minnhom għal ġo ġid l-atturi."

16. Qieset ukoll li fi kwalunkwe każ, apertura li tinsab f'ħajt diviżorju titqies li qiegħda hemm b'tolleranza u li ġar jista' jitlob l-għeluq tagħha fi kwalunkwe żmien, u li għalhekk il-fatt li diġa` kien hemm rewwieħa u tieqa fil-ħajt diviżorju l-qadim ma jistax jiġi argumentat li l-atturi tilfu xi dritt li jilmentaw dwar it-twieqi l-ġodda (li mill-fetħa fil-ħajt diviżorju ġew iħarsu għal fuq l-għalqa tagħhom).

17. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu dehrilha li l-kawżali li fuqha hija msejsa t-tieni talba tal-atturi hija mistħoqqa u konsegwentement ordnat li l-fetħa tingħalaq.

18. Fit-tielet aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti fl-ewwel lok jargumentaw li ma hemmx "*ċertezza"* fuq liema fetħa hemm il-kwistjoni; dan għaliex fir-rikors promotur l-atturi jilmentaw minn fetħa li hija ikbar minn dik oriġinali, filwaqt li tul il-provi, senjatament waqt l-aċċess, jilmentaw minn żewġ twieqi. Huwa minnu li jista' jkun li nħolqot xi ftit tal-konfużjoni fir-rigward, stante li l-introspezzjoni lamentata mill-atturi effettivament ġejja mit-twieqi tax-xaft u mhux mill-fetħa fil-ħajt diviżorju *per se,* iżda ma hemmx dubju li r-rikors promotur tal-atturi jirrigwarda eżistenza tal-fetħa fil-ħajt diviżorju li tinsab fil-wisa' tax-xaft, u mhux tat-twieqi.

19. Issa l-konvenuti mhux qegħdin jikkontestaw l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti in kwantu qalet li l-fetħa in kwistjoni hija "apertura" pprojbita taħt l-Artikolu 425. L-aggravju tagħhom jirrigwarda dak li qalet l-ewwel Qorti fis-sens li huwa rrilevanti jekk it-twieqi li jinsabu lil hinn mill-fetħa (cioe` t-twieqi tax-xaft) jinsabux fid-distanza rikjesta mil-liġi jew le. Jargumentaw li l-liġi tagħna, bil-għan li tipproteġi r-relazzjonijiet bejn il-persuni, timponi l-obbligu li f'każ ta' oppożizzjoni tal-ġar, li kull tieqa

għandha tkun bogħod tal-anqas 76cm mill-ħajt diviżorju. Jenfasizzaw li l-liġi tagħna hija ċara, fis-sens li jew it-twieqi huma abbużivi għaliex jinsabu f'distanza ta' inqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju u konsegwentement għandhom jingħalqu, jew m'humiex hekk abbużivi u konsegwentement m'għandu jsir xejn.

20. L-ewwel Qorti effettivament irrikonoxxiet li t-twieqi li jinsabu fix-xaft huma fid-distanza legali rikjesta mil-liġi, iżda l-vertenza ma kinitx tirrigwarda dan; kif osservat l-ewwel Qorti stess l-atturi mhux qegħdin jibbażaw l-ilment tagħhom fuq jekk it-twieqi tax-xaft jinsabux f'distanzi legali jew le. L-ewwel Qorti għamlitha ċara li kienet il-fetħa li tinsab fil-ħajt diviżorju li kienet projbita mil-liġi, senjatament l-Artikolu 425, u għamlitha ċara wkoll li dan kien irrispettivament mit-twieqi li jinsabu fix-xaft. Hija qieset ukoll li fil-ħajt diviżorju l-qadim kien hemm tieqa u rewwieħa (bl-introspezzjoni relattiva għalihom) u li fix-xaft eżistenti llum hemm it-twieqi (bl-introspezzjoni relattiva għalihom tramite` l-fetħa fil-ħajt diviżorju); u kkonstatat li fil-każ tal-ewwel kienu iżgħar milli fil-każ tal-aħħar. Il-konvenuti appellanti fil-fatt mhux qed jikkontestaw li kien hemm inqas introspezzjoni qabel, fil-fatt fir-rikors tal-appell tagħhom huma stess qalu li "*għalqu t-twieqi li kien hemm fuq il-ħajt diviżorju u fetħu twieqi iktar 'il ġewwa ftit akbar minn dawk oriġinali".* Dan apparti l-fatt li f'kull każ ġar jista' dejjem jitlob li apertura f'ħajt diviżorju tingħalaq, u allura l-atturi setgħu jitolbu l-għeluq tal-fetħa rrispettivament minn x'kien hemm qabel.

21. Kienu dawn il-konsiderazzjonijiet meħudin flimkien li wasslu lill-ewwel Qorti biex tikkonkludi li l-ilment tal-atturi kien ġustifikat u li allura l-fetħa fil-ħajt diviżorju kellha tingħalaq, irrispettivament mill-fatt li t-twieqi tax-xaft kienu jinsabu fid-distanzi legali permessi, li kif ingħad, lanqas kien jifforma l-mertu tal-kawża.

22. Għaldaqstant dan l-aggravju wkoll jirriżulta nfondat.

Decide

23. Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti.

24. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm