MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 679/2004

Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza fil-kwalita' tieghu ta' Vigarju Provincjali tal-Provincja Agostinjana Maltija kif debitament awtorizzat ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess Kullegg Santu Wistin

Vs

Nike Ventures Limited
Vella Estates Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Peress illi l-atturi b'kuntratt tad-29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micalllef hawn anness u mmarkat bhala dokument "A'' kienu akkwistaw il-propjeta' fejn illum jinsab mibni l-Kullegg Santu Wistin f'Telgha ta' Gwardamangia, l-Pieta'.

Peress illi b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument "B" il-konvenuti akkwistaw il-propjeta' 95, Dar Aida, Gwardamangia Hill, Gwardamangia li taghti ghal fuq *id-drive in* tal-Kullegg Santu Wistin, Gwardamangia Hill, Gwardamangia.

Peress illi bejn il-kontendenti hemm jiddividihom hajt divizorju.

Peress illi l-konvenuti ma ghamlux il-manutenzjoni necessarja ghal dan il-hajt divizorju li qieghed fi stat perikolanti u ta' tigrif.

Peress illi l-kontendenti kienu qabdu lill-Perit Godwin Abela biex jarbitra dwar dan il-punt u cioe' ta' min ghandu jsofri l-hsara kkawzata lil hajt divizorju bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin f'Gwardamangia Hill, Pieta'.

Peress illi wara l-partijiet gabu l-provi kollha taghhom necessarji u ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom u kienu patrocinati mill-Avukati rispettivi taghhom l-imsemmi Perit Godwn Abela pprezenta l-lodo tieghu tas-17 ta' April 2003 u l-14 ta' Mejju 2003 li kopja taghhom qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokumenti ''C'' u ''D''.

Peress illi minkejja dan il-lodo tal-Perit Godwin Abela l-konvenuti ma sewwewx il-hsarat fil-hajt divizorju in kwistjoni u ghalhekk jinhtieg li jigu kkundannati biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni sussegwenti ghal lodo in kwistjoni.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tas-26 ta' Jannar 2004 hawn annessa u mmarkata bhala dokument "E'' biex jaghlqu t-tieqa li nfethet fit-tieni sular

tal-Villa Aida fi Gwardamangia Hill, Pieta' b'mod abbusiv u illegali stante illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef l-atturi kienu akkwistaw din il-propjeta' libera u franka minn cnus u pizijiet ad eccezzjoni ta' tieqa li taghti ghad-*drive in* in antestanti ghal-propjeta' in kwistjoni.

Peress illi din it-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-propjeta' tal-konvenuti nfethet inqas minn tletin sena ilu u ghalhekk ghandha tinghalaq minnufih.

Peress illi fl-istess fond tal-konvenuti saru purtelli f'tieqa ohra li jinfethu ghal fuq il-propjeta' ta' l-atturi, liema tieqa taghti ghal gol-bitha ta' l-istess konvenuti.

Jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-lodo tal-Perit Godwin Abela tas-17 ta' April 2003 u l-14 ta' Mejju 2003 fejn il-konvenuti gew ikkundannati jaghmlu r-riparazzjonijiet fil-hajt divizorju bejn il-propjetajiet jifforma stat bejn il-partijiet;

(2) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut huma responsabbli biex jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin fi Gwardamanga Hill, Pieta'.

(3) tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin fi Gwardamangia Hill, Pieta';

(4) fin-nuqqas tawtorizza lil l-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji u opportuni ghar-riparazzjoni ta' l-istess hajt taht is-sorveljanza ta' Perit nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti;

(5) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghandhom jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-propjeta' Villa Aida,

Gwardamangia Hill, Pieta’ li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f’Gwardamangia Hill, Pieta’ stante li din infethet b’mod abbusiv u llegali u taggrava s-servitu’ fuq il-propjeta’ ta’ l-atturi kif ukoll jaqilghu l-purtelli li jisporgu fuq l-arja ta’ l-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-propjeta’ ta’ l-istess konvenuti;

(6) tikkundanna lill-konvenuti fi zmien qasir u perentorju jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-propjeta’ Villa Aida, Gwardamangia Hill, Pieta’ li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f’Gwardamangia Hill, Pieta’ stante li din infethet b’mod abbusiv u llegali u taggrava s-servitu’ fuq il-propjeta’ ta’ l-atturi kif ukoll jaqilghu il-purtelli li jisporgu fuq l-arja ta’ l-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-propjeta’ ta’ l-istess konvenuti;

(7) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-propjeta’ Villa Aida, Gwardamangia Hill, Pieta’ li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f’Gwardamangia Hill, Pieta’ stante li din infethet b’mod abbusiv u llegali u taggrava s-servitu’ fuq il-propjeta’ ta’ l-atturi kif ukoll jaqilghu il-purtelli li jisporgu fuq l-arja ta’ l-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-propjeta’ ta’ l-istess konvenuti jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-26 ta’ Jannar 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 32 tal-process fejn eccepew:

1. illi fir-rigward ta’ l-ewwel erba’ talbiet, dawn ghandhom jigu michuda in kwantu:-

(a) l-eccipjenti ghamlu x-xogholijiet mehtiega fil-hajt divizorju li skond l-attur nomine kien ta’ periklu;

(b) il-hajt divizorju ezistenti llum inbena mill-attur noe u jekk dan fih xi hsara ghandu jaghmel tajjeb ghaliha l-attur nomine peress li l-hajt ma nbenix skond is-sengha u l-arti. Ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhom l-ebda responsabbilta' ghal hsara li hemm fil-hajt divizorju;

(c) fir-rigward tar-rapport imhejji mill-perit Godwin Abela, dan ma jikkostitwixxi l-ebda stat bejn il-partijiet.

(2) illi fir-rigward tal-hames sas-seba' talba, dawn ghandhom jigu michuda in kwantu:-

(a) l-attur noe ghandu jaghti prova li din it-tieqa qeghda taghti ghal fuq propjeta' ta' l-attur noe;
(b) Din it-tieqa ilha hemm snin twal.

(c) Il-purtelli m'huma ta' ebda pregudizzju ghal l-attur nomine.

Bl-ispejjez kontra l-attur nomine li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-relazzjoni tal-perit G. Abela a fol 95;

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Ottubru, 2005, illi fiha intlaqghet it-talba tal-konvenuti illi tinghata eccezjoni ulterjuri fis-sens illi it-talba ta' l-atturi biex tinghalaq it-tieqa ma tregix minhabba preskrizzjoni akkwizitiva ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kap 16.

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

Talbiet u kontestazzjoni

Illi l-attur nomine qieghed jitlob dikjarazzjoni illi r-rapport tal-Perit Godwin Abela jifforma stat bejn il-partijiet, dikjarazzjoni ta' responsabilita` tal-konvenuti u konsegwenti kundanna ghar-riparazzjoni u ghall-irrangar

tal-hajt divizjorju bejn il-proprjetajiet ta’ l-attur nomine u tal-konvenuti, dikjarazzjoni illi ghandha tinghalaq it-tieqa fil-livell tat-tieni sular tal-proprjeta` tal-konvenuti, u illi ghandhom jitnehhew il-purtelli li jisporgu minn tieqa ohra fit-tieni sular ghaliex jinvadu l-arja tal-attur nomine, li l-konvenuti jigu ikkundannati jaghmlu dana kollu fi zmien qasir u perentorju, u, in difett, li l-attur noe jigi awtorizzat jaghmel dana kollu taht is-sorveljanza ta’ perit nominat ghal dan l-ghan u a spejjez tal-konvenuti.

Il-konvenuti wiegbu illi t-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda billi huma ghamlu x-xoghlijiet kollha necessarji, billi l-hajt divizorju esistenti llum inbena mill-attur u jekk hemm xi danni, dawn ghandu jsofrihom l-attur nomine ghax il-hajt li ghamel l-attur nomine ma inbeniex skond is-sengha u l-arti; li r-rapport tal-Perit Abela ma jaghmilx stat bejn il-partijiet, u, in rigward ghat-tieqa, l-attur nomine ghandu jaghti prova li din taghti ghal fuq il-fond tieghu; illi ilha hemm snin twal, illi l-purtelli tat-tieqa l-ohra m’humiex ta’ pregudizzju ghall-attur nomine u li t-talba ta’ l-attur biex tinghalaq it-tieqa ma tregix minhabba preskrizzjoni akkwizitiva ta’ tletin sena.

PROVI

Illi id-drittijiet rispettivi ta’ proprjeta` tal-fondi kontigwi huma sorretti mill-kuntratti prodotti: dak ta’ l-attur nomine a fol. 4 et seq. u dak tal-konvenuti a fol. 18 et seq.

Fir-rapport tieghu tas-17 ta’ April 2003, **il-Perit Abela** jispjega illi sar access minnu fil-presenza ta’ rappresentant tal-attur nomine u tal-Perit Fenech ghall-interessi ta’ l-istess kif ukoll ta’ John Vella u ta’ E. Mugliett ghall-konvenuti, u jghid illi:

This dividing wall was originally a typical garden terrace wall (hajt tas-sejjieh). Presumably when the college was built and the land excavated for new construction, the result was that the college ground floor was set at a lower level than the Villa Aida garden. …a new single masonry wall was erected on college property from the lower level

to about four courses above the original terrace wall to act as a new boundary wall.

Masonry pilasters were built on top of the original terrace wall in order to stiffen the exposed top part of the new masonry wall. In all probability, as a result of lack of maintenance, heavy rainfall and earth settlement, the terrace wall collapsed causing movement of the masonry pilasters on top and this in turn caused the very visible tilting of the top part of the college masonry wall into the garden of Villa Aida.

Jispjega wkoll illi hemm possibilita` cara ta' periklu u illi jridu jigu irrangati kemm il-hajt tas-sejjieh kif ukoll il-hajt mibni mill-attur nomine. Fil-kontinwazzjoni tar-rapport tieghu, permezz ta' ittra datata l-14 ta' Mejju 2003, a fol. 24, izid jghid illi *the damage was caused by lack of maintenance to the original garden terrace wall and therefore repairs should be to the account of the Villa Aida owners.*

Fil-fatt il-Perit Abela jikkonkludi illi il-hajt tas-sejjieh ceda minhabba nuqqas ta' *maintenance, heavy rainfall and earth settlement*. Il-Perit jirritjeni illi d-dannu jorigina mill-istat tal-hajt tas-sejjieh divizorju, allura l-konvenuti ghandhom ikunu responsabbli ghar-riparazzjonijiet illi dan jinhtieglu.

Fix-xhieda moghtija minnu, **Patri Alan Scerri** jghid illi l-partijiet kienu ftehmu li jsir arbitragg. Jghid illi t-twieqi mertu tal-kawza infethu xi ghoxrin sena ilu, allura circa fl-1984-5, u jghid illi kienu talbu lill konvenuti biex jaghlquhom imma ma sar xejn. Hu ezibixxa wkoll rapport tal-**Perit Albert Fenech**, illi jispjega illi:

…the boundary wall in question consisted of a rather thick and high rubble wall which tapered to a lesser width at the top end, shielded on the college side, where rock had long been excavated to a lower level, by a nine-inch single-leaf wall laid against its tilted face, and topped with a concrete screed that extended as a coping atop the rubble wall, which was the original boundary wall.

Il-Perit Fenech jghid illi il-hajt tas-sejjieh kien ikkollassa ghal tul ta' erbatax –il metru, u li l-oghla hames filati ta' l-i*skin wall:*

have been dragged down by the collapsed rubble boundary wall …and the top part of the skin wall that remained standing has been dislodged by the collapsed rubble boundary wall, and left perilously standing and in danger of subsidiary collapse throughout the affected length of about 14 metres.

Jghid ukoll illi *boundary walls* ohrajn ta' Villa Aida kienu ukoll ikkollassaw minhabba maltempata ta' sentejn qabel u illi kienu ghadhom fi stat ta' tigrif. Jikkonkludi billi jghid illi *Mr. Vella, as owner of the adjoining property directly concerned, should be called upon to reconstruct the boundary wall in question, which must have been left unrepaired and in a dilapidated state for too long a time, until eventually it collapsed; and he should also be called upon to make good the damage caused to the skin wall abutting against it, and lay the concrete screed atop the reconstructed boundary and skin wall.*

Il-Perit Fenech ikkonferma dan il-periklu minhabba nuqqas ta' manutenzjoni meta xehed fis-seduta tas-16 ta' Dicembru 2004, u qal ukoll illi l-hajt mibni mill-attur nomine ma kienx qed iserrah mal-hajt tas-sejjieh imma kien qed jghattih biss. Jghid illi ilu illi ttella', pero` in kontoezami spjega li ghalkemm jaf li l-iskola kienet inbniet xi tletin sena qabel, ma jafx ezatt meta nbena l-hajt. Jghid illi *Qabel ma ttellghet il-qoxra il-manutenzjoni kellha ssir miz-zewg nahhiet.*

Il-Perit Abela fix-xhieda tieghu fil-Qorti a fol. 49 et seq jispjega illi kien tqabbad miz-zewg nahat biex jaghmel ispezzjoni fuq il-hajt. Jikkonferma wkoll illi l-konsulenti taz-zewg partijiet kienu qabbduh biex jaghmel *arbitration* fis-sens illi kellu jara l-hajt u jaghti opinjoni dwar x'kien gara. Jghid illi l-qoxra kellha parti minnha tappoggja fuq il-hajt tas-sejjieh, il-hajt tas-sejjieh ceda u s-singlu gie perikolanti. Ma qabilx li l-hajt tas-sejjieh waqa' ghax kien

qed jisforza fuqu l-hajt singlu, mentri li gara, jghid, huwa illi kollox gara minhabba l-pressjoni li ghamel il-hajt tas-sejjieh. Fl-opinjoni tieghu anki l-hajt singlu ghandu jizzarma u jerga' jinbena. Jispjega illi l-gnien ta' Villa Aida huwa wiehed *terraced* u ta' kobor sostanzjali. In kontroezami jispjega illi:

Jiena nahseb li l-hajt tas-sejjieh ikkollassa ghaliex kien hemm movimenti fis-support fil-hamrija tahtu u nahseb jiena peress li l-gnien hemm slope mhux hazin fiha u kienet wara dik ix-xitwa qawwija li saret, jekk minix sejjer zball saru xi movimenti taht il-hajt tas-sejjieh, daka ma jkollux pedamenti, voldieri fil-fond hafna, allura l-moviment minn hemm beda ghax kien hemm movimenti fis-support fl-art, taht il-hajt tas-sejjieh, eventwalment ikkollassa parti mill-hajt tas-sejjieh u eventwalment il-hajt tal-franka ceda, voldieri s-sekwenza dik kienet.

Il-Perit Abela spjega illi l-hajt tas-sejjieh kien jigrilu hsara anki kieku ma kienx hemm il-hajt tal-franka mibni mill-Agostinjani. Jahseb li l-hajt tas-sejjieh ilu li nbena xi mija u hamsin sena. Idejalment il-hajt li kienu bnew bhala qoxra l-Agostinjani kien jinbena ahjar kieku tnehha l-hajt tas-sejjieh u nbena hajt li jkompli mal-hajt tiela' minn isfel, ghaliex dak tiela' minn isfel huwa hajt mastizzjat. Idejalment kien jinbena hajt, anke singlu bil-pilastri, pero` minghajr dak il-hajt tas-sejjieh warajh. Fuq l-*abatement wall* hemm hajt singlu ta' xi hames jew sitt filati u li qieghed fuq in-naha ta' l-iskola, b'mod illi l-hajt min-naha ta' l-iskola jkompli bl-istess wicc ghal tulu. Din il-parti irqaq tal-hajt il-gdid qeghda iktar fil-gholi mill-hajt tas-sejjieh.

<u>**Edmond Mugliette,**</u> direttur tas-socjeta' konvenuta Nike Ventures Limited, xehed illi minhabba maltempata fl-2001, il-*hajt tas-sejjieh, il-hajt tal-patrijiet u hajt iehor cedew ghal go taghna.* Jghid illi huma nehhew dak il-gebel kollu li seta' jaqa' ghand il-patrijiet, u li dak il-gebel li issa jista' jaqa' jista' biss jaqa' lejn il-proprjeta` taghhom. Jghid illi it-tieqa kienet ezistenti fl-1997 meta huma xtraw il-fond. Jispjega illi ma hemmx hamrija fil-parti fejn waqa' l-hajt, imma hemm *tennis court* dilapidata. Hemm pero` bicca bil-hamrija wiesa' xi ghaxar piedi bejn it-*tennis court* u l-

hajt. Hu ma setghax jibni kif qal il-Perit Abela ghax *il-hajt singlu tal-patrijiet kie mibni hazin ghax il-ktajjen iserrhu fuq il-hajt tas-sejjieh*.

L-istess xhud jaqbel li l-Perit Abela kien gie imqabbad minnhom bhala arbitru, u jsemmi anki d-*decizjoni* tal-Perit. Hu xehed li l-*abatement wall* imiss u jserrah fuq il-hajt tas-sejjieh. Jghid illi l-manutenzjoni tal-hajt tas-sejjieh fi tletin sena ma saritx. Dwar il-purtella u t-tieqa, jghid illi ma jafx x'kien hemm meta xtraw il-patrijiet, u ma jafx x'kien hemm originarjament imma jaf x'kien hemm meta xtara hu.

Il-Perit Abela xehed diversi drabi u meta gie riprodott spjega illi kien rega' mar fuq il-post u jikkonferma illi sadattant kienu gew imressqin xi knaten. Spjega illi l-hajt tal-Agostinjani nbena u ntrabat mal-hajt tas-sejjieh meta fil-fatt mhux suppost illi sar hekk, mentri kieku kellu jsir kif suppost, meta nbena l-hajt singlu, li kellu jsir kien illi jitnehha il-hajt tas-sejjieh. L-ahjar kien li jinbena hajt doblu u jitnehhew kemm il-hajt tas-sejjieh kif ukoll il-hajt tal-franka. A fol. 74 xehed li *il-hajt singlu kien imserrah bil-ktajjen fuq il-hajt tas-sejjieh u dika haga li qatt ma jmissha saret fl-opinjoni tieghi.*

L-istess perit rega' xehed a fol. 78 et seq wara li acceda ghal darb'ohra fuq il-post biex jinvestiga t-twieqi mertu tal-vertenza u kkonferma illi l-perimetru tal-hajt u l-alkova fejn hemm it-tieqa huma parti mill-istruttura originali, u lill fond Villa Aida sarulu hafna alterazzjonijiet u estensjonijiet fis-sittinijiet pero` ma jistax jghid jekk l-apertura saritx fis-sittinijiet jew le. Fil-kamra fejn hemm it-tieqa kien hemm bieb li jinghalaq. Ma jistax jghid jekk it-tieqa ilhiex ghal dawn l-ahhar tletin sena jew aktar. Ghalkemm il-lum it-tieqa hija ta' l-aluminju, ma jistax jghid jekk kienitx l-ewwel ta l-injam imbaghad saret ta l-aluminju. Jispjega illi *... kull ma hemm illi tindika illi xi hadd jew irriplejsja tieqa jew ghamel tieqa huwa l-fatt illi dina l-persjana ta' l-aluminium bajda u l-persjana timmeccja l-persjani l-ohra li hemm fl-estensjoni li saru fis-sittinijiet.*

Jghid ukoll illi *l-formazzjoni tat-tieqa tidher illi ma saritx wara, voldieri fis-sens illi m'hemmx fili maqtughin dritti jew*

inkella s-soll mibni gdid, il-gebel jidher kollu qadim ...Issa, saritx fetha hemmhekk jew meta saret dik il-fetha bi precizjoni difficli hafna biex tiddeterminah...

Il-Perit xehed inoltre illi normalment in omagg ghas-simetrija, tieqa isfel ikollha ohra fuqha pariggha, u, li, jekk xi hadd ikun irid jiftah tieqa gdida f'bini diga` esistenti, normalment jinserixxi blata, llum jinserixxi travu tal-hadid. Pero` kkonferma li tista' tinfetah tieqa minghajr blata jew travu jekk dina tkun zghira. A fol. 86 jghid illi ma jahsibx illi saru xoghlijiet biex saret l-apertura u jahseb illi it-tieqa ta' isfel hija harira idjaq minn dik ta' fuqha, imma mhux cert.

Fir-rapport, dwar it-tieqa, tal-istess Perit Abela, a fol. 95 et seq, spjega illi *mill-ispezzjoni vizwali ma jirrizultawx xi differenzi li setghu wasslu biex l-esponent jikkonkludi li t-tieqa ta' fuq saret wara dik ta' isfel. It-twieqi jinsabu fuq xulxin u minn barra u cioe` l-faccata ma hemmx sinjali li juru li saru fi zminijiet differenti.*

It-tieqa ta' fuq tinsab f'alkova li skond l-esponent kienet tifforma parti mill-bini originali. Il-blata wiesgha tal-alkova giet mikxufa w l-esponent seta jikkonstata li kienet iffurmata bi travi tal-hadid u miksija b'kisi tradizzjonali.

Jikkonkludi billi jghid illi ma kienx possibbli jasal ghal konkluzjoni certa dwar it-tieqa, imma illi probabbli t-tieqa kienet tifforma parti mill-bini originali peress illi fl-alkova fejn qeghda jindika stil u element arkitettoniku li kien jintuza fiz-zminijiet li nbniet Villa Ida, u cioe` fil-bidu tas-seklu ghoxrin.

L-attur nomine ipproduca bhala xhud lil Ramon Borg, a fol. 102. Dana jghid illi ilu joqghod faccata tal-fond proprjeta` tal-konvenuti mill-1974, u jghid illi l-unici xoghlijiet illi jiftakar isiru fil-post huma dawk illi saru mal-genb tal-fond illi jaghti ghal fuq il-proprjeta` tal-Agostinjani, madwar xi hmistax il sena qabel.

KONSIDERAZZJONIJIET

Arbitragg

Illi dwar l-ewwel talba attrici, jirrizulta illi l-Perit Abela kien gie mqabbad mill-partijiet biex jarbitra. Iz-zewg ittri tieghu huma fil-fatt mibghuta lill-konsulenti legali taz-zewg partijiet, u anki Edmond Mugliette, direttur tas-socjeta` konvenuta, jikkonferma illi l-Perit Abela kien tqabbad ghal dan l-iskop. Madanakollu l-konvenuti jeccepew illi r-rapport tal-Perit ma jaghmilx stat bejn il-partijiet.

Illi f'dan il-kaz ma kienx hemm arbitragg a termini ta' l-artikolu 968 tal-Kap 12, pero`, jidher illi l-partijiet qablu li kellu jitqabbad il-Perit Abela. Dan hu konfermat minn Edmond Mugliette, li pero` jghid li huwa ma setghax jezegwixxi d-decizjoni tal-perit minhabba l-mod kif il-Patrijiet Agostinjani bnew il-hajt tal-franka. Il-partijiet kienu volontarjament issottomettew ruhhom ghal dak li kellu jiddecidi l-perit.

Jirrizulta illi l-lodo tal-Perit Abela tas-17 ta' April, 2003 u tal-14 ta' Mejju, 2003, ghandu jigi kkunsidrat bhala li jifforma stat bejn il-partijiet billi huma liberament issottomettew ruhhom ghad-decizjoni tal-perit, madanakollu, peress illi waqt il-kawza, il-perit f'certu sens ikkorega l-konkluzzjoni tieghu u qal illi l-hajt tal-franka kien mibni hazin u effettwa il-hajt ta' warajh, il-Qorti ma thossx illi l-konvenuti ghandhom ikunu totalment marbutin bil-konkluzzjoni originali raggjunta minnu imma x-xhieda tal-perit waqt il-kawza ghandha titqies bhala kontinwazzjoni ta' l-opinjoni tal-perit wara r-rapport originali.

Hajt divizorju

Skond l-artikolu 410 (1) *Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna, jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju.*

Id-divergenza li hemm fil-gholi bejn iz-zewg fondi, avverat ruhha hafna wara li l-hitan gew kostruwiti, meta l-Patrijiet Agostinjani haffru fuq in-naha taghhom ghalhekk ma japplikax dak li hemm stipulat fit-tieni subartikolu ta' dan l-

artikolu, illi jghid illi *Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin wahda f'invell aktar gholi minn dak ta' l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b'qies il-fond aktar baxx, taqbez il-gholi rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar gholi.*

Jirrizulta mill-provi f'dan il-kaz li l-hajt tal-franka bata certa forma ta' dannu, u l-Perit Abela jghid illi jkun ahjar li kieku jinhatt kollox u jinbena mill-gdid.

Minkejja li s-subartikolu 411(1) jghid illi *Ghat-tiswijiet jew ghat-tlugh mill-gdid ta' hajt komuni ghandhom johorgu sehem dawk kollha li ghandhom jedd fuqu, kull wiehed bi proporzjon tal-jedd li jkollu*, ir-responsabilita`, fejn jirrizultaw danni li mhumiex gejjin biss minn *Act of God*, ghandha tinqasam bejn min ikkontribwixxa ghad-dannu.

Waqt illi jirrizulta li l-attur nomine ma beniex sewwa, minn naha l-ohra il-konvenuti hallew il-fond taghhom fi stat mitluq, u hemm iktar minn hajt wiehed imgarraf u kieku l-konvenuti hadu hsiebhom wisq probabbli li l-maltemp ma kienx jikkawza l-hsara li fil-fatt saret.

Ghalkemm jidher li l-attur ma agixxiex skond is-sengha u l-arti meta bena l-hajt tal-franka bil-mod kif bnieh, legalment kien qed jezercita dritt li kien jispetta lil kull ko-proprjetarju ta' hajt. Infatti l-artikolu *413. (1) tal-Kap 16* jistipula li *Kull komproprjetarju li jkun qieghed itella' bini jista' jpoggi l-bini tieghu mal-hajt komuni, u jdahhal travi sa nofs il-hxuna ta' dak il-hajt. (2) Hu jista' wkoll iqabbad il-hitan tieghu mal-hajt komuni.*

Izda imbaghad l-artikolu 419(b) jipprovvdi li *Ebda wiehed mill-girien ma jista' jiwahhal jew ipoggi mal-hajt komuni, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, minghajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi mehtiega sabiex dik il-bicca xoghol gdida ma tkunx ta' hsara ghall-jeddijiet tal-gar l-iehor.*

Minn naha l-ohra l-istess artikolu pero` fis-subartikolu (*d*) jispjega illi l-konvenuti odjerni ma setghux *jigmghu ma'*

hajt komuni, trab jew hwejjeg ohra, minghajr ma jiehdu l-hsieb mehtieg sabiex dan il-gmigh ma jaghmilx b'rass jew xort'ohra, hsara lill-gar l-iehor.

Ghandu jigi kkonsidrat ukoll dak li jghid l-artikolu 420, u cioe` li *Kull persuna tista' ggieghel lill-gar taghha johrog sehem mill-ispejjez tal-bini jew ta' tiswija ta' hitan li jaqsmu btiehi, gonna, jew ghelieqi, sal-gholi msemmi fl-artikolu 408, billi jittiehed qies tax-xorta u ta' l-invell tal-fond tal-konvenut.*

F'dan il-kaz jirrizulta li jehtieg illi jsiru xoghlijiet fil-hajt divizorju minhabba l-periklu jew il-possibilita` ta' periklu, kif ukolll minhabba d-dritt reciproku ta' min hemm fuq naha u min hemm fuq ohra, li l-hajt komuni jinzamm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni.

Kif diga` inghad, minn dak li semma l-Perit Abela, id-dannu sehh l-aktar minhabba in-nuqqas ta' manutenzjoni fuq in-naha tal-konvenuti, manutenzjoni li l-konvenuti, bhala ko-proprjetarji tal-hajt tas-sejjieh, kellhom jaghmlu, liema nuqqas wassal ghall-fatt illi il-hamrija ingemghet mal-hajt u wasslet ghad-disintegrazzjoni ta' l-istess hajt tas-sejjieh. L-istess Perit pero` jghid ukoll li l-mod kif inbena l-hajt mill-Agostinjani ma kienx idejali u skond is-sengha u l-arti ghax dan ma kellux jinbena u jitqieghed iserrah kif tqieghed, imma kellu jinhatt ghal kollox u jinbena mill-gdid biex jiggarantixxi solidita`.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-mod kif inbena dan il-hajt kien biss fattur kontributur ghat-tigrif prezenti u mhux agent principali. Kieku kien hekk, x'aktarx illi l-hajt tas-sejjieh kien jikkollassa hafna iktar kmieni milli fil-fatt ghamel.

Ghalhekk kemm l-attur nomine kif ukoll il-konvenuti ghandhom responsabilita` ghal dak illi gara lill-hajt tas-sejjieh - il-konvenuti minhabba li hallew il-fond taghhom fi stat abbandun u l-attur nomine ghaliex messu bena skond is-sengha w l-arti u mhux kif ghamel. Madanakollu, u mill-provi prodotti, jidher illi n-negligenza tal-konvenuti kellha hafna iktar effett u wasslet ghal aktar dannu minn dak ta' l-attur,   ghalhekk jehtieg illi ix-xoghlijiet, illi, huma

immedjatament necessarji, ghandhom jitbatew in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti u in kwantu ghal terz mill-attur nomine, kemm fir-rigward tal-hajt tas-sejjieh kif ukoll fir-rigward tal-hajt tal-franka. Dana minkejja dak li jghidu r-rapporti tal-Perit Abela illi jaghmlu stat bejn il-partijiet, il-ghaliex minkejja l-validita` ta' dawk ir-rapporti, ix-xhieda tal-perit waqt il-kawza, kif gja nghad ghandha tintqies bhala kontinwazzjoni ta' l-opinjoni tal-perit, wara r-rapporti originali.

Tieqa

Hemm ukoll il-kwistjoni tat-tieqa u tal-purtella. Dwar il-purtella, jinghad illi, mir-ritratt a fol. 29, mid-distanza tal-purtella mix-xifer tal-bini, proprjeta` tal-konvenuti, jidher illi l-attur nomine ghandu ragun billi dina fil-fatt tisporgi ghal fuq il-fond tal-attur nomine dan ghaliex il-purtella tan-naha ta' barra, effettivament meta miftuha, tinvadi l-arja tal-attur nomine.

Dwar it-tieqa l-ohra, l-attur nomine qieghed jallega li dina infethet bla permess inqas minn tletin sena ilu. L-artikolu 425 jistabilixxi illi *Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.*

Skond l-artikolu 457   *Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu - (a) bis-sahha ta' titolu; (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jigu ezercitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni; (c) bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi.*

Il-konvenuti la ma huma qeghdin jeccepixxu l-ezistenza ta' titolu permezz ta' att u lanqas disposizzjoni tas-sid ta' zewg fondi imma qeghdin jghidu li t-twieqi ma humiex ta' pregudizzju u li ilhom hemm snin twal u qed jeccepixxu id-dekors tal-preskrizzjoni ta' tletin ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16.

Il-Perit Abela spjega illi mhuwiex f'posizzjoni illi jghid b'certezza jekk din it-tieqa infethitx inqas minn tletin sena ilu. Jghid li l-istruttura tal-alkova li hemm it-tieqa fiha hija tali illi tidher li tifforma parti mill-istruttura originali tal-villa

illi inbniet madwar mija u hamsin sena ilu. Ghalkemm jahseb li m'ghandhiex ezattament l-istess dimensjonijiet ta' dik ta' tahtha, jghid illi dina x'aktarx illi ilha tezisti.

L-eccezzjonijiet migjuba illi it-tieqa ilha hemm snin twal u illi l-purtelli mhumiex ta' pregudizzju ghall-attur ma jistghux ireggu. Semplici possibilita` ta' ezistenza ghal numru ta' snin ma tfisser xejn jekk mhux bhala korroborazzjoni ta' eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizitiva appozita, waqt illi l-kwistjoni tal-purtella hija semplicement wahda ta' invazjoni ta' arja illi jekk ezistenti hija bizzejjed minna nnifisha biex tiggustifika t-talba lill-Qorti.

Il-fatt illi diga` kien hemm servitu` permezz ta' tieqa ma jaghtix ebda dritt iehor lill-konvenuti li jaggravawha billi jikkrejaw servitujiet godda u minghajr permess, liema permess irid jinghata permezz ta' att, jew minghajr id-dekors tal-uzukapjoni appozita jew minhabba destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi. L-artikolu 475 jistipula illi kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.

Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim'Awla fis-sentenza fl-ismijiet *Louis Gauci vs Angela Attard,* tad-9 ta' Dicembru, 2002, *(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tirciεvi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente...", (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**).*

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenuti f'din il-kawza ma rnexxilhomx fuq bazi ta' probabilita` jikkonvincu lill-Qorti illi t-tieqa kienet hemm minn dejjem kif qed jallegaw.

DECIZJONI.

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi

- tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-hames sas-seba' talba attrici;
- tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizitiva imqajjma mill-istess konvenuti;
- tichad ukoll l-eccezzjonijiet migjuba in rigward ghall-ewwel erba' talbiet attrici apparti l-eccezzjoni 1(b) biss fejn din hija kompatibbli ma' dak li ser jinghad;
- tilqa' l-ewwel talba attrici fis-sens illi tikkonferma illi l-lodo tal-Perit Godwin Abela tas-17 ta' April, 2003 u l-14 ta' Mejju 2003 jifforma stat bejn il-partijiet;
- tilqa' in parte it-tieni talba attrici billi tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli in kwantu ghal zewg terzi ta' l-ispejjez biex jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni bejn Villa Aida u l-Kullegg Santu Wistin fi Guardamangia Hill, il-Pieta`;
- tilqa' il-hames talba attrici fis-sens illi tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom jaghlqu t-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-propjeta' Villa Aida, Gwardamangia Hill, Pieta' li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f'Gwardamangia Hill, Pieta', kif ukoll jaqilghu il-purtella li tisporgi fuq l-arja ta' l-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-propjeta' ta' l-istess konvenuti;
- tilqa' it-tielet talba attrici u s-sitt talba attrici fis-sens illi tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tliet xhur mil-lum jirriparaw u jirrangaw il-hajt divizorju in kwistjoni skond kif deciz in rigward ghat-tieni talba attrici, u li fl-istess terminu ta' zmien jaghlqu it-tieqa fil-livell tat-tieni sular fil-proprjeta` Villa Aida Guardamangia Hill, il-Pieta`, li taghti ghal fuq id-*drive in* tal-Kullegg Santu Wistin f'Guardamangia Hill, Pieta', kif ukoll illi jaqilghu il-purtella li tisporgi fuq l-arja tal-atturi minn tieqa ohra fil-livell tat-tieni sular li taghti ghal fuq il-proprjeta` tal-istess konvenuti; bl-

opera tal-Perit Godwin Abela illi qieghed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-konvenuti,

- tilqa’ ir-raba’ u is-seba’ talbiet attrici billi fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom saz-zmien stipulat, ix-xoghlijiet necessarji w opportuni rigwardanti l-hajt, il-qligh tat-tieqa u it-tnehhija tal-purtella ghandhom isiru mill-attur bl-opera u taht is-sorveljanza ta’ l-istess perit.

Bl-ispejjez kwantu ghall wiehed minn hamsa ghall atturi u erbgha minn hamsa ghall konvenuti.

< Sentenza Finali >

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