MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 364/1998/1

Joseph u Esther konjuġi **CUSCHIERI**

vs

Dr. Gordon u Michelle konjuġi **CARUANA DINGLI** u b'degriet tal-4 ta' Awissu, 2011, l-konvenuta assumiet ukoll l-atti tal-kawża safejn kien jirrigwarda lill-konvenut Dr. Gordon Caruana Dingli, filwaqt li kunjomha jrid jiġi jaqra Gialanze'

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-23 ta' Frar, 1998, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li bix-xogħlijiet li l-imħarrkin għamlu fil-post numru erbgħa u tletin (34) u ħamsa u tletin (35), Triq l-

Ifran, Ħal Lija, ikkawżaw ħsara u danni u naqqsu l-jedd ta' servitu' li d-dar tal-atturi, li tinsab f'numru tletin (30) qabel tletin ittra "A" (30A) fl-istess triq kienet tgawdi qabel saru l-imsemmija xogħlijiet; (b) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalhom u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur, jagħmlu bi spejjeż tagħhom ix-xogħlijiet kollha meħtieġa biex ineħħu l-aggravament jew il-menomazzjoni tal-istess servitu u kull molestja u introspezzjoni fil-fond tal-atturi; u (ċ) li tawtorizza lilhom biex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin, f'każ li dawn jonqsu li jagħmlu dak li tordnalhom il-Qorti fiż-żmien lilhom mogħti. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-27 ta' Mejju, 1999, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li, qabel kollox, l-atturi jridu juru t-titolu tagħhom għall-post numru 36, Triq l-Ifran, Ħal Lija. Żied jgħid li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-atturi jgawdu xi servitu' fuq il-ġnien tal-ġid tal-imħarrkin. Ċaħad li saru xi xogħlijiet fil-bitħa tal-post tal-imħarrkin li bihom tista' b'xi mod titnaqqas it-tgawdija mill-atturi ta' ħwejjiġhom fir-rigward taż-żewġt itwieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa. Kif ukoll ċaħad li saru xi xogħlijiet fil-post 34/35, Triq l-Ifran, Ħal Lija li b'xi mod għabbew il-ġid tal-atturi b'servitu' tal-introspezzjoni jew li joħolqu molestja lill-atturi fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-12 ta' Jannar, 2000[1], li biha laqgħet talba magħmula mill-imħarrka b'rikors tagħha tat-28 ta' Ottubru, 1999, biex titħalla tressaq Nota ta' Eċċezzjonijiet;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrka fis-26 ta' Jannar, 2000, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi bl-istess eċċezzjonijiet li kien ressaq qabel żewġha fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu;

[1] Paġ. 22 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Ġunju, 2000[2], li bih ħatret lill-Perit Arkitett David Paċe bħala perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Novembru, 2007[3], li bih iddikjarat li kien ingħata żmien biżżejjed lill-imħarrkin biex iressqu l-provi tagħhom u ordnat lill-Perit Tekniku jgħaddi biex iressaq ir-Rapport tiegħu;

Rat ir-Rapport imressaq mill-Perit Tekniku fl-1 ta' Settembru, 2009[4], u minnu maħluf waqt is-smigħ tal-24 ta' Mejju, 2011;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fis-16 ta' Ottubru, 2009[5], li biha u għall-finijiet tal-artikolu 667 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, appellaw mit-taxxa maħruġa dwar ir-rapport tal-perit tekniku, għaliex iqisu li fiċ-ċirkostanzi kienet għolja ħafna, u talbu li t-taxxa tkun riveduta 'l isfel;

Rat il-verbal tas-smigħ tad-19 ta' Jannar, 2010[6], li bih l-atturi rtiraw it-talba tagħhom għar-reviżjoni tad-dritt intaxxat lill-perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' April, 2010[7], li bih ċaħdet talba magħmula mill-atturi f'rikors tagħhom biex il-ħlas tad-dritt taxxat lill-perit tekniku jinqasam bejn il-partijiet f'sehem ta' terz kull wieħed;

Rat il-verbali tas-smigħ bejn id-19 ta' Jannar, 2010 u s-17 ta' Frar, 2011, li l-kawża kienet imħollija għall-ħlas tar-

[2] Paġġ. 41 – 2 tal-proċess
[3] Paġ. 98 tal-proċess
[4] Paġġ. 160 sa 173 tal-proċess
[5] Paġ. 145 tal-proċess
[6] Paġ. 148 tal-proċess
[7] Paġ. 151 tal-proċess

rapport li l-atturi għal għadd ta' drabi kienu wiegħdu li sejrin jagħmlu;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-24 ta' Mejju, 2011, li bih il-partijiet talbu li jitħallew iressqu lill-Perit Tekniku b'xhud tagħhom f'eskussjoni;

Semgħet ix-xhieda tal-perit tekniku mressaq b'xhud in eskussjoni[8];

Rat il-verbali tas-smigħ bejn l-20 ta' Ottubru, 2011 u t-23 ta' Frar, 2012, fejn il-kawża, fuq talba tal-partijiet, kienet qiegħda titħalla għall-possibbli transazzjoni;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' April, 2012[9], li bih ħalliet il-kawża *sine die*;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Mejju, 2012, li bih u fuq talba magħmula mill-atturi f'rikors tagħhom tas-7 ta' Mejju, 2012, reġgħet qiegħdet il-kawża fuq il-lista tas-smigħ;

Rat il-verbal tas-smigħ tat-12 ta' Diċembru, 2012, li bih l-avukati tal-partijiet għarrfu lill-Qorti li l-partijiet ma kienx seħħilhom jaslu fi qbil bejniethom barra l-Qorti u li, filwaqt li kienu qegħdin jirrinunzjaw għat-trattazzjoni, iddikjaraw li joqogħdu fuq dak li joħroġ mill-atti tal-kawża;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Diċembru, 2012, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

---

[8] Paġġ. 237 – 8 tal-proċess
[9] Paġ. 244 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tneħħija ta' xogħlijiet li saru f'post li jmiss ma' dak tal-atturi. L-atturi jgħidu li saru xogħlijiet fil-post li jmiss ma' tagħhom li, minħabba fihom, wieħed jista' jittawwal għal ġo ħwejjiġhom u ħalqu servitu' fuq il-post tagħhom li qabel ma kienx hemm. Iridu li l-imħarrkin ineħħu x-xogħlijiet li saru b'mod li l-post ma jibqax mgħobbi bis-servitu' u b'mod li huma ma jġarrbux molestja fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom;

Illi l-imħarrkin ċaħdu li saru xi xogħlijiet li ħalqu servitu' fuq il-post tal-atturi jew li bihom ikkawżaw molestja lill-istess atturi. Jgħidu għalhekk li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-attur xtara l-post numru sitta u tletin (36), Triq l-Ifran, Ħal Lija f'Marzu tal-1995. L-imħarrkin kisbu l-post erbgħa u tletin (34)/ħamsa u tletin (35), Triq l-Ifran, f'Settembru tal-istess sena. Għall-bidu, ż-żewġ postijiet kienu jagħmlu dar waħda tal-istess sidien;

Illi meta nqasmu f'żewġ postijiet, il-post tal-imħarrkin kien igawdi minn servitu' ta' komunjoni tal-katusi tad-drenaġġ li jgħaddu minn taħt il-post tal-atturi. Min-naħa l-oħra, l-post tal-attur kien igawdi minn servitujiet maħluqa mill-istat tal-post u minn żewġt itwieqi li jagħtu għal fuq il-post mixtri mill-imħarrkin;

Illi f'Diċembru tal-1995[10], l-imħarrek ressaq talba mal-Awtorita' kompetenti biex jagħmel xi bidliet strutturali fil-post miksub minnu. Il-permessi nħarġu fil-bidu ta' Jannar tal-1997.[11]

Illi fl-1997, fil-post tal-imħarrkin bdew isiru x-xogħlijiet li biddlu l-medda tal-katusi u għaqqdu magħha konnessjonijiet ġodda li ġew iferrgħu ġol-medda komuni li

---

[10] Dok "MEPA1", f'paġġ. 178 – 9 tal-proċess
[11] Dokti "MEPA2" sa "MEPA4", f'paġġ. 180 – 3 tal-proċess

kienet tgħaddi minn taħt il-post tal-atturi. Saru xogħlijiet ukoll, konsistenti f'bini ta' *shaft* intern ċkejken[12], li bihom tnaqqas id-dawl li jidħol f'waħda mit-twieqi li tagħti għal fuq post l-imħarrkin, u nbena terrazzin li minnu wieħed jista' jilħaq u jittawwal għal ġo tieqa oħra tal-post tal-atturi li tagħti għal fuq il-bitħa tal-post tal-imħarrkin. L-imħarrkin jisħqu li meta huma xtraw il-post, ix-*shaft* ta' quddiem waħda mit-twieqi kien diġa' fil-post u ma kienx parti mix-xogħlijiet li saru, filwaqt li jtennu li l-atturi jgawdu servitu' biss dwar it-twieqi li jħarsu fuq il-bitħa tal-post tagħha u mhux ukoll dawk li jagħtu għal fuq il-ġnien[13];

Illi f'Novembru tal-1997, l-atturi bagħtu protest ġudizzjarju lill-imħarrkin dwar ix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru fil-post u talbu wkoll il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni;

Illi l-atturi fetħu l-kawża fi Frar tal-1998. Matul iż-żmien li kienet miexja l-kawża, nqala' tilwim fil-ħajja miżżewġa tal-imħarrkin u, b'sentenza mogħtija fil-11 ta' Novembru, 2009, ingħatat il-firda personali. B'kuntratt tad-9 ta' Ġunju, 2009[14], il-post f'numri 34/35, Triq l-Ifran, Ħal Lija kien assenjat lill-imħarrka, li wkoll assumiet il-jeddijiet litiġjużi ta' żewġha f'din il-kawża;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin ma' dan il-każ jintrabtu mal-kwestjoni tax-xogħlijiet li saru fil-fond tal-imħarrkin (aktar 'il quddiem imsejjaħ "fond K") u kif dawn ix-xogħlijiet laqtu jew setgħu jolqtu l-jeddijiet tal-atturi fil-post tagħhom (aktar 'il quddiem imsejjaħ "fond A"). Minbarra l-aspetti tekniċi marbutin mal-każ, hemm il-fatt li fond A u fond K kienu jagħmlu parti mill-istess binja u, meta nqasmu fl-1922, nħalqu servitujiet rispettivi għaż-żewġ fondi li dwarhom l-atturi jibnu l-biċċa l-kbira mill-azzjoni tagħhom. Dan jitlob li tali servitu' jingħarfu u jitqiesu fid-dawl xieraq tagħhom. F'dan ir-rigward, l-atturi jgħidu li l-fond A jgawdi servitu' ta' prospett fuq fond K, filwaqt li jistqarru li l-fond A huwa serventi għall-fond K f'dak li jirrigwarda s-sistema ta' katusi tad-drenaġġ[15]. Huma jgħidu li, bix-xogħlijiet li saru fil-fond K, tnaqqsilhom

---

[12] Ara rapport *ex parte* tal-A.I.Ċ. Valerio Schembri, f'paġġ. 90 u 194 tal-proċess
[13] Affidavit tagħhom f'paġġ. 115 u 119 tal-proċess
[14] Dok f'paġġ. 229 sa 235 tal-proċess
[15] Affidavit tal-attur f'paġ. 185 tal-proċess

il-jedd ta' prospett għall-fond K u l-jedd tad-dħul tad-dawl f'waħda mit-twieqi ta' darhom, tgħabbiet iżjed is-servitu' tal-fond A dwar is-sistema tad-drenaġġ, u kif ukoll li mill-fond K ħaddieħor ikun jista' bla xkiel jittawwal ġo ħwejjiġhom. Filwaqt li l-imħarrkin jiċħdu li l-jeddijiet tal-atturi fuq fond A tnaqqsu jew b'xi mod tgħabbew bix-xogħlijiet li saru fil-fond K, jikkontestaw l-estent ta' xi servitujiet vantati mill-atturi;

Illi għalkemm iż-żewġ partijiet kienu qalu li qegħdin iressqu fl-atti tal-kawża kopji tal-kuntratti pubbliċi relativi dwar il-qasma tal-post u t-tismija tas-servitu', jirriżulta li baqgħu qatt ma għamlu dan[16]. Saħansitra, f'dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi waqt waħda mis-seduti peritali biex jieħu ħsieb iressaq kopja tagħhom[17], dan baqa' ma sarx. Il-Qorti ma jidhrilhiex li huwa xogħolha biex tagħmel dak li kien xogħol il-partijiet fil-kawża li jwettqu, jew li tissupplimenta n-nuqqas tagħhom b'tiftix min-naħa tagħha tal-provi. F'dan ir-rigward, għalhekk, hija sejra toqgħod fuq dak li joħroġ mill-atti tal-kawża jew li jinsab pruvat mix-xhieda tal-partijiet;

Illi għalkemm fl-ewwel eċċezzjoni ta' kull wieħed u waħda miż-żewġ imħarrkin tqajmet l-eċċezzjoni li l-atturi jridu juru li huma tassew sidien tal-post tagħhom, il-Qorti ma għandha l-ebda dubju li, fil-fatt, iż-żewġ naħat kisbu b'titolu tajjeb il-postijiet rispettivi tagħhom fi żmien ftit bogħod minn xulxin u li ż-żewġ postijiet miksuba minnhom kienu, sal-1922, jagħmlu binja waħda. Fuq hekk, għallanqas, jaqblu ż-żewġ partijiet li t-tnejn li huma jirreferu għall-istess kuntratti pubbliċi bħala t-titoli tal-awturi tagħhom fit-titolu;

Illi l-atturi jidher li jsejsu l-ilmenti tagħhom fuq il-premessa li l-fond A igawdi favurih kemm is-servitu' tal-prospett u tad-dawl ("*ne luminibus officiatur*") u kif ukoll dak li s-sid tal-fond B ma jibnix aktar minn ċertu għoli ("*altius non tollendi*"). Tal-ewwel hija servitu' meqjusa mil-liġi bħala waħda kontinwa bla ma teħtieġ fil-waqt il-fatt tal-

[16] Affidavit tal-imħarrek f'paġ. 120 tal-proċess
[17] Verbal seduta peritali 24.5.2004, f'paġ. 216 tal-proċess

bniedem[18] u tista' tinkiseb b'xi waħda mit-tliet modi li jsemmi l-artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili. Tat-tieni hija meqjusa bħala servitu' li ma tidhirx[19] u trid toħroġ tabilfors minn titolu u mhux la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi[20]. Kif ingħad aktar qabel, l-atturi naqsu li juru sewwasew x'jgħid il-kuntratt tal-qasma tal-1922 jew tal-anqas x'jgħid il-kuntratt li bih huma kisbu l-fond A. Madankollu, huwa miżmum ukoll li fejn bieb jew tieqa ta' fond ma jkunux jinsabu f'ħajt li jifred ġid minn ieħor, ma jistax jingħad fis-sewwa li apertura bħal dik tkun tikkostitwixxi servitu' fuq il-fond ta' ħdejh, b'mod li jżomm lis-sid tal-fond li jmiss miegħu mill-jedd li jgħolli kemm tagħtih il-liġi l-istess ħajt li jifred dawk iż-żewġ proprjetajiet[21];

Illi mill-kostatazzjonijiet magħmula mill-perit tekniku li sama' l-provi u żar l-imkien milquta bil-kwestjoni, jirriżulta li l-imħarrkin għamlu x-xogħlijiet li ġejjin fil-fond K: (i) tgħollew żewġ ħitan ta' *shaft* li jifred fond A minn fond K u f'liema *shaft* hemm tieqa li tagħti għal ġol-fond A; (ii) tisqif ta' kamra fil-ġardina ta' fond K liema saqaf jiġi taħt tieqa oħra tal-fond A li tagħti għal fuq il-ġnien tal-fond K, liema tisqif tgħolla bi ftit biex jiġi jgħaqqad ma' t-tisqif ta' benefikati oħrajn li ttellgħu fil-ġnien imsemmi; u (iii) bdil tas-sistema l-qadima tal-katusi tad-drenaġġ;

Illi <u>dwar l-ewwel xogħol</u> (it-titligħ tal-ħitan tax-*shaft*), mill-provi ħareġ li x-*shaft* li fih kienet it-tieqa tal-fond A kien diġa' jeżisti qabel ma saru x-xogħlijiet fil-fond K. Ix-xogħlijiet kienu jikkonsistu fit-titligħ ta' iżjed filati fuq tnejn mit-tliet ħitan tax-*shaft*. Ix-*shaft* jiġi fil-fond A u jagħmel parti minnu. Ħareġ ukoll li, qabel ma nbdew ix-xogħlijiet, it-tieqa tal-fond A kienet diġa' 'l isfel minn wiċċ wieħed mill-ħitan tax-*shaft* u għalhekk minnha ma sata' jitgawda l-ebda jedd ta' prospett fuq il-fond K[22]. L-atturi jgħidu li, madankollu, bit-tgħollih tal-ħitan tax-*shaft*, tnaqqsilhom id-dħul tad-dawl billi l-ħitan ġew ogħla u d-dawl tax-xemx ma jgħaddix sa ġewwa darhom. L-imħarrkin jisħqu li, fl-ewwel

[18] Art. 455(2) tal-Kap 16
[19] Art. 455(5) tal-Kap 16
[20] Art. 469(1) tal-Kap 16
[21] App. Ċiv. **24.9.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Brian German***
[22] Ritratt f'paġ. 122 tal-proċess

lok, it-tieqa fil-fond A m'hijiex maħsuba li wieħed jittawwal minnha għaliex tinsab fil-għoli u biex wieħed jittawwal minnha jrid jixxabbat ma' sellum. Minbarra dan, jiċħdu wkoll li, bil-fatt li tgħollew il-ħitan tax-*shaft*, naqas id-dħul tad-dawl tax-xemx: għall-kuntrarju, ressqu prova li turi li l-atturi jkollhom saħansitra jtellgħu lqugħ mid-dawl tax-xemx quddiem it-tieqa[23];

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li x-xogħlijiet li bihom tgħollew iż-żewġ ħitan tax-*shaft* ma naqqsux minn xi jedd li l-fond A kien igawdi fuq fond K, u dan għaliex jgħid li t-tieqa kienet sa minn qabel ma saru l-imsemmija xogħlijiet tagħti fuq ix-*shaft* li jagħmel mill-istess fond A u mhux fuq il-fond K u li l-imsemmija xogħlijiet ma naqqsux id-dħul ta' dawl u arja għal ġol-imsemmija tieqa. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Qorti aktar qabel dwar it-tifsira tas-servitujiet rispettivi bejn iż-żewġ postijiet tal-partijiet, il-Qorti tasal biex toqgħod fuq il-fehma tal-perit maħtur minnha dwar dan l-aspett tal-kwestjoni;

Illi <u>dwar it-tieni xogħol</u> (it-tisqif tal-kamra tal-ġnien) jingħad li l-imħarrkin ma jiċħdux li huma tassew saqqfu l-ambjenti tal-fond K li jaslu sa taħt it-(tieni[24]) tieqa tal-fond A: iżda huma jgħidu li, qabel ma sar dan ix-xogħol, kien hemm diġa' saqaf li jasal sa taħt l-istess tieqa. Mill-konstatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku, ħareġ li tassew li kien hemm saqaf ieħor qabel dak li sar mill-imħarrkin, iżda (a) dan kien aktar 'l isfel minn dak li hemm illum, u (b) ma kienx aċċessibbli mill-fond K. L-imħarrkin jgħidu li s-saqaf xorta kien aċċessibbli jekk wieħed jitla' mas-siġra li kien hemm fil-ġnien jew jekk jixxabbat ma' sellum;

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li x-xogħol tat-tisqif tal-ambjenti fil-ġnien tal-fond K f'dik il-parti li tiġi taħt it-(tieni) tieqa tassew ġab qagħda fejn wieħed jista' bla xkiel jittawwal ġo fond A. Il-wiċċ tas-saqaf issa wasal sewwasew sal-invell 'l isfel mill-qiegħ tat-tieqa[25] 'l fuq mis-soll tagħha[26], u jidher ukoll li jasal sal-wiċċ tal-ħitan

---

[23] Ritratti f'paġġ. 124 – 5 tal-proċess
[24] Qiegħda tintuża din il-kelma għaliex il-partijiet irriferew għaliha b'dan il-mod biex jagħrfuha mit-tieqa l-oħra tax-*shaft*, li sejħulha l-"ewwel tieqa"
[25] Verbal aċċess 12.12.2000, f'paġ. 197 tal-proċess
[26] Xhieda tal-A.I.Ċ. Paul Buħaġiar 19.9.2002, f'paġ. 207 tal-proċess

mgħollija li jdawru x-*shaft*, b'mod li wieħed jista' wkoll bla tfixkil ta' xejn jittawwal minn ġol-ewwel tieqa li tinsab fix-*shaft* tal-fond A. Minbarra dan, bix-xogħlijiet li saru, it-tisqif sar aċċessibbli b'mod permanenti minn min joqgħod fil-fond K għaliex bis-saħħa tat-tisqif inħalaq setaħ kbir li wieħed joħroġ għalih b'bieb normali mit-tieni sular tal-fond K[27];

Illi l-Qorti tqis li b'dan il-mod il-fond A tassew tgħabba aktar minn kif kien qabel u nħalaq fuqu servitu' li ma kienx wieħed minn dawk stabiliti mal-qasma tal-postijiet. Lanqas ma tista' tilqa' l-argument tal-imħarrkin li għax kien hemm saqaf ieħor qabel, allura l-ebda xogħlijiet ma jistgħu jitqiesu li jiksru l-jeddijiet tal-atturi. Kif ingħad, fl-ewwel lok, il-livell tas-saqaf il-ġdid b'riżultat tax-xogħlijiet impunjati mill-atturi għola 'l fuq minn kif kien qabel u ma ttellax fl-istess livell. Fit-tieni lok, it-tisqif tal-ambjenti tal-ġnien tal-fond K sar iservi ta' setaħ maħsuba li wieħed jitla' fuqu u li wieħed jista' bla xkiel jitla' fuqu. Fit-tielet lok, l-argument tal-imħarrkin li, qabel ma saru x-xogħlijiet, wieħed sata' dejjem jitla' fuq is-saqaf li kien hemm qabel billi jixxabbat ma' sellum jew li jitla' mas-siġra li kien hemm quddiem it-(tieni) tieqa biex jittawwal għal ġol-fond A ma jistax jittieħed b'serjeta' biex jitqies jekk huwiex minnu jew le li l-ilment tal-atturi huwa mistħoqq. Il-Qorti tippreċiża wkoll li xejn minn dan li jingħad hawnhekk ma jrid jitfisser li l-imħarrkin ma setgħux itejbu kif jidhrilhom l-aħjar l-ambjenti tal-ġardina tal-fond K. Dik il-ġardina hija ġid tagħhom u l-arja ta' fuqha hija tagħhom ukoll u, sakemm il-benefikat li għamlu huwa mħares mill-permessi meħtieġa u jħares l-obbligi li timponi l-liġi u l-ħarsien tal-jeddijiet tal-ġirien, ma jista' jingħad xejn dwar dak li sar. Imma l-ilment tal-atturi dwar it-tgawdija bil-kwiet ta' ħwejjiġhom, f'dan ir-rigward, ma jistax lanqas jitwarrab minħabba f'hekk;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li dawn ix-xogħlijiet jiksru l-jeddijiet tal-atturi fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u jgħabbu l-fond A b'servitu' li ma kenitx waħda minn dawk oriġinali li nħalqet mal-qasma tal-postijiet;

[27] Ara ritratti f'paġġ. 187 – 8 tal-proċess

Illi dwar it-tielet xogħol (il-bdil tas-sistema tal-katusa tad-drenaġġ) ħareġ li x-xogħol magħmul mill-imħarrkin kien jikkonsisti fi bdil ta' katusa li kien hemm qabel u li kienet tmermret b'oħra ġdida. Ma' din il-ġdida ngħaqdu xi fergħat minn ambjenti oħra tal-istess fond K. Mix-xhieda li ngħatat, ix-xogħlijiet fil-fond K kienu jinkludu ż-żieda ta' kmamar tal-banju u *toilets*[28], iżda l-fond baqa' wieħed u ma sarux binjiet li żiedu l-għadd ta' fondi. Ġara wkoll li, minħabba x-xogħol ta' titligħ ta' bini fil-ġardina tal-fond K, katusa wieqfa tad-drenaġġ li kienet tasal sal-livell tal-ambjenti tal-fond A spiċċat issikkata fil-binja l-ġdida u tintlaħaq biss b'difikulta'[29]. F'dan il-każ, il-katusa ma ntmessetx minn kif kienet, iżda x-xogħlijiet li saru rassewha ġol-bini u ma tistax tintlaħaq bla xkiel;

Illi l-atturi ressqu provi biex juru li, minħabba x-xogħlijiet li saru fil-fond K f'dan ir-rigward, saħansitra l-ilma tal-bir tagħhom tniġġes u ma kienx baqa' tajjeb għax-xorb bla ma jitgħalla[30];

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li l-bdil tas-sistema ma għarraqx il-qagħda tas-servitu' kif kienet qabel kontra l-fond A serventi. Sab li s-sistema baqa' wieħed li ma nbidilx l-għan tiegħu u baqa' fil-limiti ta' użu domestiku. Ma ħariġx li l-meded il-ġodda qegħdin jilqgħu ġo fihom ilma jew skart minn għejjun oħra jew minn fondi oħra. Ma kienx tal-istess fehma dwar kif inqarset il-medda l-wieqfa tal-katusa tad-drenaġġ li tinżel għall-fond A u hu tal-fehma li din għandha titneħħa minn fejn hi u titmexxa ftit 'il bogħod biex, f'każ ta' ħsarat jew manutenzjoni, ix-xogħol ikun jista' jsir bla taħbit u skomdu;

Illi wara li qieset l-aspetti legali f'dan ir-rigward, il-Qorti tasal biex toqgħod fuq il-fehma tal-perit maħtur minnha;

Illi meta l-perit tekniku tressaq b'xhud f'eskussjoni mill-imħarrkin, huwa ta ħjiel ta' x'inhuma x-xogħlijiet li jeħtieġ isiru biex fond A jinħeles mill-ilmenti mistħoqqa tal-atturi u

[28] Xhieda ta' Joseph Farruġia 17.3.2004, f'paġ. 214 tal-proċess
[29] Ara ritratt "7"f'paġ. 190 tal-proċess
[30] Ara Dokti "IAF1", "PS1" u "PS2", f'paġġ. 175 – 7 tal-proċess

bejn wieħed u ieħor kemm taf tkun in-nefqa biex isiru l-imsemmija xogħlijiet rimedjali[31]. Jidher li, b'dik ix-xhieda, l-partijiet ħassew li setgħu jirranġaw bil-kwiet u barra l-Qorti dak li kien għad fadal fil-kwestjonijiet ta' bejniethom. Il-fatt li ma waslux, ma jġibx lill-Qorti f'diffikulta' li tqis li dak suġġerit mill-perit tekniku m'huwiex tajjeb;

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

Tilqa' limitatament l-ewwel talba attriċi u dan billi ssib li x-xogħlijiet li saru fil-fond 34/35, Triq l-Ifran, Ħal Lija, u li bihom tgħolla t-tisqif tal-benefikati fl-ambjenti tal-ġnien tal-istess fond saru bi ksur tal-jeddijiet li jgawdi l-fond tal-atturi, iżda tiċħadha għall-bqija tax-xogħlijiet;

Għall-finijiet tal-istess talba, il-Qorti qiegħda **tordna** li l-imħarrka (i) tagħmel inaċċessibbli dik il-parti tas-setaħ ta' fuq l-ambjenti fil-ġnien tal-fond tal-istess imħarrka li jagħtu għal fuq ix-*shaft* u t-tieqa tal-fond tal-atturi u (ii) iċċaqlaq minn fejn hi l-medda l-wieqfa tal-katusa tad-drenaġġ li nieżla għal ġol-fond tal-atturi u li ntrasset bix-xogħol ta' bini li ttella' fil-fond tal-imħarrka, b'mod u f'bogħod biżżejjed biex tkun tista' tintlaħaq bla xkiel f'każ ta' tiswija jew manutenzjoni;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi, għar-rigward tax-xogħlijiet hawn fuq imsemmija, tagħti lill-imħarrka sitt (6) xhur żmien minn meta din is-sentenza tgħaddi f'ġudikat, biex tagħmel ix-xogħlijiet ordnati, bi spejjeż għaliha u taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-perit tekniku David Paċe li l-Qorti qiegħda taħtru mill-ġdid għal dan il-għan, u li, meta jsiru tali xogħlijiet għandu jressaq Nota fl-atti ta' din il-kawża biex jgħarraf li x-xogħlijiet kollha hekk ordnati saru u li saru sewwa;

Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tawtorizża lill-atturi, u dejjem taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess imsemmi perit tekniku, biex jekk kemm-il darba l-imħarrka

[31] Xhieda A.I.Ċ. David Paċe 20.10.2011, f'paġ. 238 tal-proċess

tonqos li tagħmel hi x-xogħlijiet ordnati fiż-żmien mogħti lilha, jagħmluh huma bi spejjeż għall-imħarrka;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin, safejn ma jaqblux ma' dak li huwa hawnhekk deċiż; u

Tordna li bi tħaddim tal-artikolu 223(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi jħallsu waħda minn erbat ($^{1}/_{4}$) ishma tal-**ispejjeż tal-kawża**, filwaqt li l-imħarrka tħallas it-tlieta minn erbat ($^{3}/_{4}$) ishma l-oħrajn. Tippreċiża wkoll li kull dritt dovut lill-perit tekniku minħabba s-sorveljanza tax-xogħlijiet ordnati bis-saħħa ta' din is-sentenza jitħallsu wkoll mill-imħarrka.

< Sentenza Finali >

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