11 ta' Novembru, 1997

Imħallfin:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - Aġent President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Avukat Dottor Anthony Cremona Barbaro

versus

P.L. Albert Agius Ferrante

Introspezzjoni - Opramorta - Ħajt Diviżorju - Xogħlijiet Illegali

L-attur talab illi l-konvenut jiġi kkundannat jirrimuovi diversi kostruzzjonijiet u ħwejjeġ oħra li għamel sabiex kollox ikun skond il-liġi.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li kkonfermat li kellu diversi kostruzzjonijiet mhux skond il-liġi u ordnatlu li jikkonforma.

Interessanti r-riflessjoni ta' l-Ewwel Qorti dwar ir-relazzjoni bejn l-introspezzjoni u d-dritt li jagħżel li jevita li jgħolli l-opramorti billi jirrendi t-terazzini tiegħu jew parti minnhom inaċċessibbli.

Id-dettalji tal-fattispeċje jirriżultaw minn eżami akkurat tar-Rapport Peritali.

Il-Qorti:-

Dan huwa appell minn sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fis-7 ta' Ottubru, 1996 li taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur ippremetta:

"Illi l-konvenut, bħala okkupant u/jew proprjetarju tad-dar, 3, Triq San Duminku, H'Attard, li tiġi fil-ġenb tal-ġnien ta' Villa Barbaro, Main Street, H'Attard, ta' proprjetà ta' l-attur, għamel diversi kostruzzjonijiet u ħwejjeġ oħra, uħud anke fuq proprjetà ta' l-istess attur bla dritt, kontra l-liġi u bi preġudizzju u leżivi għad-drittijiet ta' l-istess attur, kif aħjar deskritti fid-dikjarazzjoni u kif jirriżultaw fit-trattazzjoni tal-kawża;

Illi l-konvenut ġie mitlub jirrimedja iżda m'għamel xejn;

Talab li din il-Qorti:

Tikkundanna l-konvenut jirrimuovi l-imsemmija

kostruzzjonijiet u ħwejjeġ oħra u jagħmel kollox kif kien u kif għandu jkun skond il-liġi;

Tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-konvenut għandu jagħmel ix-xogħlijiet lilu ordnati;

Tinnomina perit li taħt il-kontroll tiegħu għandhom isiru dawk ix-xogħlijiet;

Tawtorizza lill-attur li, f'każ li l-imsemmi terminu jgħaddi inutilment, jesegwixxi huwa stess dawk ix-xogħlijiet a spejjeż *tal-konvenut u taħt il-kontroll ta' l-istess perit nominand*;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u salv kull azzjoni għad-danni";

Rat id-dikjarazzjoni kontra l-konvenut u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa:

"Illi preliminarjament, l-att taċ-ċitazzjoni huwa null stante li ma jikkonformax mar-rekwiżiti ta' l-artikolu 156 *et sequitur* tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u ma jidentifikax bi kjarezza kif rikjest mil-liġi l-kontenzjoni ta' l-attur fejn qed jippretendi li saru xogħlijiet u b'mod li allura tippermetti lill-konvenut jiddefendi ruħu, għalhekk il-konvenut qed jirriserva minn issa illi jeċċepixxi ulterjorment;

Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur irid jagħmel il-prova tat-titolu proprjetarju tiegħu minnu reklamat, stante li dejjem tkellem fuq din il-vertenza missier l-

attur; il-konvenut għalhekk qiegħed minn issa jirriserva li jeċċepixxi ulterjorment;

Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenut għamel eżerċizzju leġittimu tad-drittijiet proprjetarji tiegħu;

Illi bla preġudizzju għall-premess, bejn il-proprjetà allegata ta' l-attur u dik tal-konvenut, kemm fejn hija fi proprjetà u kemm fejn huwa mikri lilu, il-ħitanijiet huma kollha diviżorji u komuni u għalhekk l-eċċipjent aġixxa fil-limiti tiegħu skond il-liġi;

Salvi eċċezzjonijiet oħra";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentat u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat il-verbal tas-27 ta' Ottubru, 1992, li minnu jirriżulta illi l-konvenut irtira l-ewwel eċċezzjoni minnu mogħtija;

Rat id-digriet ta' l-istess ġurnata li bih il-Qorti nnominat lill-A.I.C. Michael A. Refalo, biex *jaċċedi fuq il-post fil-preżenza* tal-kontendenti bl-inkarigu li jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur u dak li jirriżultalu *fiżikament* bħala fatt mill-kostruzzjonijiet fil-proprjetajiet tal-kontendenti. Rat il-verbal ta' l-aċċess miżmum mill-Qorti fit-28 ta' April, 1993 li fih il-Qorti ordnat lill-Perit Tekniku biex bl-assistenza ta' *draughtsman* u fotografu jagħmel pjanta dettaljata ta' l-ambjenti fiż-żewġ fondi li jinteressaw il-meritu kif ukoll sett ta' ritratti li jillustraw l-istess. Rat in-nota tal-Perit Tekniku li biha esebixxa l-pjanta minnu magħmulha u *dossier* b'serje ta' ritratti li juru vari partijiet tal-fondi tal-kontendenti li jista jkollhom rilevanza għall-vertenza;

Rat il-verbal tat-3 ta' Ġunju, 1994 li bih il-Qorti tat inkarigu addizzjonali lill-periti biex jagħmlu pjanta oħra ta' dik il-parti mill-fond tal-konvenut retropost għall-ambjent fil-ġnien ta' l-attur u ta' l-area sottostanti għall-ħajt attwalment użat mill-konvenut;

Rat il-pjanta ulterjuri preparata mill-Perit Tekniku;

Rat il-pjanta esebita mill-attur a fol. 105 tal-proċess li fiha indìka fejn, fuq l-iskorta tar-riżultanzi proċesswali kellu jitneħħa u fejn kellu jinbena biex ikun jista' jiġi attwat ir-rimedju mitlub;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumentazzjoni estenziva esebita mill-kontendenti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur;

Rat li l-konvenut ma għamilx nota responsiva avolja mogħti żmien abbondanti biex jagħmel dan, avolja l-kawża ilha diversi xhur differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Il-kawża li kienet tipprometti inizjalment diffikultà tirrisolvi ruħha f'waħda ta' sempliċità kbira. L-attur qed jallega illi l-konvenut għamel diversi kostruzzjonijiet u affarijiet oħra fil-fond proprju tiegħu u anke fuq il-proprjetà ta' l-istess attur bla dritt, kontra l-liġi u bi preġudizzju għad-drittijiet tiegħu. *Inter alia* jissottometti illi l-konvenut għolla l-livell ta' xi kmamar baxxi li kellu fil-bitħa u pprattika aċċess għal terrazzin li l-attur għandu fil-ġnien tiegħu u li jiġi fuq kamra u niċċa ta' l-istess attur u li kienet aċċessibbli għalih minn passaġġ fuq ħajt

iċċangjat. Jallega illi l-konvenut bena ħajt fuq proprjetà ta' l-attur u għolla l-ħajt diviżorju bejn il-ġnien ta' l-attur u ġnien mikri lill-istess konvenut. Fatti li huma sostanzjalment ammessi mill-konvenut li jittanta jiġġustifika l-kostruzzjonijiet li għamel bi spjegazzjonijiet li ma għandhom l-ebda fondament legali u motivati biss b'sens ta' utilità u konvenjenza. Anke meta l-aġir tal-konvenut mhux biss ikkrea inkonvenjent ovvju lill-attur imma ukoll - li hu agħar - meta tali aġir hu addirittura abbużiv in kwantu jużurpa d-drittijiet proprjetarji tiegħu. Tajjeb li qabel xejn jiġu preċiżati l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għax dawn jiċċirkoskrivu l-parametri tal-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti jeħtiġilha tagħmel biex tasal għad-deċiżjoni tagħha fuq *it-talbiet attriċi*;

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut dwar in-nullità ta' l-atti taċ-ċitazzjoni, kif ingħad, ġiet minnu rtirata;

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenut hi fis-sens illi l-attur kellu jagħmel il-prova tat-titolu proprjetarju tiegħu. Din il-prova l-attur għamilha b'mod konvinċenti u konklussiv, bl-esebizzjoni tal-kopji tal-kuntratti li bihom akkwista l-proprjetà. Din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda;

It-tielet eċċezzjoni tal-konvenut hi li hu "għamel eżerċizzju tad-drittijiet proprjetarji tiegħu". Din l-eċċezzjoni timporta eżami tal-lanjanzi ta' l-attur li huma kollha rigward kostruzzjonijiet u xogħol ieħor li esegwixxa l-konvenut kemm fuq il-proprjetà tiegħu stess kif ukoll f'xi każijiet fuq il-proprjetà ta' l-istess attur. Il-konvenut isostni li dawn ix-xogħlijiet ikkonduċihom fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu ta' proprjetà. Naturalment dan jista' jkun in parti minnu però jista' jiġri kif ġara f'dan il-każ li bħala konsegwenza ta' l-eżerċizzju ta' dan id-dritt il-konvenut ikun għamel xogħlijiet li bħala riżultat tagħhom ikun arreka preġudizzju lill-attur li jeħtieġ li

jiġi rimedjat. Naturalment, ukoll jista' jirriżulta illi xogħlijiet minnu esegwiti kienu abbużivi għal kollox u bl-ebda mod ġustifikati b'din l-eċċezzjoni; ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenut hi illi bejn il-proprjetà ta' l-attur u dik tal-konvenut - kemm fejn din hi proprjetà tiegħu u kemm fejn hija mikrija lilu - il-ħitanijiet huma kollha diviżorji u komun u għalhekk il-konvenut jippretendi li aġixxa fil-limiti tiegħu skond il-liġi. Din l-eċċezzjoni fil-verità ma hi ċara xejn u fit-trattazzjoni l-konvenut ma għamel xejn biex jiċċaraha. Jekk il-konvenut qed itendi biha illi hu, bħala koproprjetarju tal-ħajt komuni, għandu xi dritt li japproprja l-wiċċ kollu ta' l-istess ħajt biex jagħmel passaġġ minn fuqu għal fuq il-proprjetà tiegħu hu ovvjament żbaljat. *Multo magis* meta jkun jirriżulta li kien hemm opposizzjoni attiva għal tali użu mill-koproprjetarju l-ieħor. Jekk il-konvenut jippretendi li għandu xi dritt juża l-ħajt komuni bil-mod kif qed jużah biex jakkwista introspezzjoni fuq il-fond viċin hu doppjament żbaljat fil-liġi. F'ċertu sens jista' però jingħad li din ir-raba' eċċezzjoni hi nvoluta fit-tielet waħda li tippostula l-eżerċizzju da parti tal-konvenut ta' drittijiet proprjetarji u hi din it-tielet eċċezzjoni li l-Qorti jeħtiġilha tittratta oltre. **__Il-lanjanzi ta' l-attur__**: Hu utili li jiġu identifikati x-xogħlijiet esegwiti mill-konvenut li l-attur qed jilmenta minnhom bħala li huma leżivi tad-drittijiet tiegħu. Dawna ġew ben preċiżati mill-attur fl-ewwel lok hekk:

"Il-ħajt wiesa' u iċċangjat li jieħu mid-dar ta' l-attur għall-ambjent ta' l-istess attur fuq l-alkova u l-kamra adjaċenti li hu għandu fil-fond tal-ġnien tiegħu huwa ovvjament, min-natura u konformazzjoni tiegħu stess, passaġġ għall-imsemmi ambjent ta' l-attur li, naturalment, irid jibqa' bħala tali. Manifestament dan l-ambjent ta' l-attur, li l-konvenut bix-xogħlijiet li għamel irrenda illegalment aċċessibbli għalih ukoll, għandu jiġi debitament u strutturalment segregat skond il-liġi, bl-aċċess relattiv *clear* u liberu għall-attur (proprjetarju) biss u naturalment bl-esklużjoni ta' kull possibbilità ta' aċċess u

introspezzjoni da parti tal-konvenut (b'mod li tali segregarzzjoni tibda *all'esterno* tal-prolungament ta' l-*imsemmi* passaġġ fuq l-alkova ta' l-attur). Dan għandu naturalment isir a spejjeż tal-konvenut għax hu għolla l-livell ta' l-art tiegħu biex hekk ifforma bejt ġdid u dan il-bejt hu komodament *aċċessibbli* għalih b'taraġ u bieb regolari, dak li ma japplikax għall-attur. Qabel ma saru x-xogħlijiet mill-konvenut ma kienx hemm ħlief l-imsemmi ambjent ta' l-attur biss, aċċessibbli *għalih minn dan* il-passaġġ;

Rimozzjoni ta' ċint tal-ġebel; balavostri u kull *pipe* u ħaġa oħra li l-konvenut bena u għamel fuq *il-faċċata innifisha ta' l-*imsemmi ambjent ta' l-attur;

Rimozzjoni ta' l-introspezzjoni illegali għal fuq il-proprjetà ta' l-attur in ġenerali, *rimozzjoni* tal-ġebel *u ħadid li* l-konvenut illegalment għamel fuq il-ħajt li jiddividi l-ġnien tal-villa ta' l-attur mill-ġnien, illum ukoll proprjetà ta' l-istess attur, li kien allura mikri lill-konvenut. L-istat attwali ta' affarijiet in ġenerali huwa ta' preġudizzju gravi u evidenti għall-attur, li qed isofri introspezzjoni serja u estiża, u biex titneħħa kull introspezzjoni anke minn din il-parti, il-parti tal-ħajt, proprjetà tal-konvenut, għandha tiġi debitament *segregata* skond il-liġi (permezz ta' opramorta li għandha tittella a spejjeż tal-konvenut *at right angles* ma' l-imsemmi ħajt diviżorju) minn dik sovrastanti l-kmamar mibnija mill-konvenut fil-ġnien *li llum hu* ukoll proprjetà ta' l-attur u li allura kien mikri lill-konvenut;

Barra minn dan, b'referenza għall-paragrafu 1 ta' l-imsemmija lanjanzi, l-attur jixtieq għall-aħjar kjarezza *jżid illi* inoltre hu evidenti anke mad-daqqa t'għajn biss li l-konvenut okkupa area proprjetà ta' l-attur sovrastanti l-parti leminija ta' l-alkova ta' l-attur bil-kostruzzjoni li għamel fuq l-istess alkova, inkluż ċint b'fetħa għal taraġ tal-konkrit biex minnu jinżel fl-

imsemmi ambjent ta' l-attur, li hu nfatti kien juża bi qsari, bankijiet, eċċ, u li għandu jiġi *cleared*. Biżżejjed jingħad li meta wieħed jitfa' siequ fuq l-ewwel tarġa ipprattikata mill-konvenut fuq l-alkova ta' l-attur, jekk minn hemm iħares l-isfel lejn il-ġnien ta' l-attur, isib ruħu prattikament f'nofs l-arkata ta' l-istess alkova ta' l-attur";

Il-Qorti qieset l-ilmenti ta' l-attur fid-dawl ta' dak li *rriżultalha waqt l-aċċess u ssib li dawn huma sostanzjalment* ġustifikati fil-fatt u fid-dritt. Indubbjament, bħala konsegwenza tax-xogħol strutturali esegwit il-konvenut mhux biss ikkrea *introspezzjoni gravi u ovvju għal fuq il-proprjetà ta' l-attur* imma ukoll invada parti mill-proprjetà tiegħu u approprijaha għall-użu tiegħu. Il-Qorti naturalment tifhem li l-konvenut kellu kull dritt li jgawdi dik il-parti mill-imobbli lilu mikrija. L-attur ma għandu l-ebda dritt jilmenta minn xogħlijiet esegwiti mill-konvenut *fil-proprjetà tiegħu fir-rispett tal-liġi, bħal meta* iddeċida illi jiddemolixxi kmamar u bena oħrajn jew biddel il-livell ta' kmamar biex irendihom aktar abitabbli. Dan ix-xogħol waħdu u fih innifsu ma jippreġudika l-ebda dritt għal ġar. Iżda jekk bħala konsegwenza ta' dawk ix-xogħlijiet u tibdil ta' livelli *l-konvenut akkwista terrazzin li ried igawdi u li għalih ried* jipprovdi aċċess dan kellu neċessarjament jagħmlu billi josserva d-dritt tal-ġar mhux biss li ma jkunx disturbat fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, imma ukoll li ma jinvadix din l-istess proprjetà. Kellu jassigura ruħu fl-ewwel lok li ma jikkreax *introspezzjoni gravi u li jekk hekk kien meħtieġ biex din tiġi* evitata, kellu jipprovdi opramorta skond kif tesiġi l-liġi, appena l-ġar jindikalu li hekk kellu jagħmel. Apparti dan, ċertament il-konvenut ma kellu l-ebda dritt jużurpa l-proprjetà ta' l-attur u japproprja parti minnha għall-użu tiegħu, hi x'inhi l-iskuża *inadegwata li javvanza għal tali aġir. Hu infatti ppruvat u mhux* negat mill-konvenut illi hu approprja għalih innifsu passaġġ u terrazzin apparti ambjenti oħra li huma ta' proprjetà esklussiva ta' l-attur u li ma jidhirx li tant jissobih li hekk għamel. Il-

konvenut javvanza bħala skużanti:

Li hu talab u ottjena l-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti biex jesegwixxi x-xogħlijiet li għalihom qed joġġezzjona l-attur. Skuża inaċċettabbli u bla ebda fondament fil-liġi. Id-drittijiet ċivili mhumiex regolati u ma jiddependux minn xi permess amministrattiv jew mill-osservanza ta' xi regolament sanitarju. Joriġinaw biss u huma regolati mill-Kodiċi Ċivili. Dan apparti li anke f'dan ir-rigward ma tirriżulta l-ebda prova konklussiva li l-konvenut *kellu permess għax-xogħlijiet li minnhom qed jilmenta l-attur għalkemm seta' kellu xi permess għal xi kostruzzjoni li għamel fil-proprjetà tiegħu;*

Li ma kienx hemm oġġezzjoni għax-xogħlijiet esegwiti. Anke f'dan ir-rigward il-konvenut *jinjora għal kollox il-*konsiderazzjonijiet legali li kien jeħtieġlu jagħmel dwar il-"permess" *li* seta' *jintitolah li* jesegwixxi x-xogħlijiet. *Fl-aħjar* ipotesi għall-attur hu seta' biss kellu tolleranza da parti tal-ġar li ċertament illum sfumat. Fl-agħar ipotesi għalih jidher li hu qabad u esegwixxa x-xogħol b'mod għal kollox non kuranti tad-drittijiet tal-ġar - anke tad-drittijiet proprjetarji tiegħu. Esegwixxa xogħol abbużiv b'manjiera *rażenti l-arroganza.* L-ispjega fjakka tiegħu li hu talab permess lill-inkwilin jew li l-*proprjetarju tal-fond viċin li rah jagħmel ix-xogħol ma qallu* xejn iservu biss biex inaqqsu l-kredibbiltà u l-attendibbiltà tal-konvenut. L-impressjoni li ħadet il-Qorti kienet li l-konvenut approfitta *ruħu mill-bontà* tal-ġirien tiegħu - l-aktar ta' l-awturi ta' l-attur - u tal-fatt li d-dar kienet għall-bosta snin jew mikrija jew ta' proprjetà ta' aġent immobiljari *biex bil-mod il-mod* estenda l-ambjent tad-dar tiegħu b'area konsiderevoli li kienet *tinkorpora ukoll il-proprjetà* ta' *terzi bi* ksur *sfaċċat tad-drittijiet* tagħhom anke meta rinfaċċjat b'opposizzjoni attiva u manifestament ġustifikata. Għamel kollox riskju tiegħu u l-Qorti ma tistax f'sitwazzjoni simili ma tirrimedjax b'mod li tirrintegra lill-attur fid-drittijiet kollha tiegħu jkunu x'ikunu l-

konsegwenzi u l-ispiża involuta;

Il-Qorti finalment ma *tifhimx kif il*-konvenut għadu anke waqt il-kawża ma rrealizzax illi l-aġir tiegħu kien wieħed abbużiv u llegali li ma jista' bl-ebda mod jiġi ġġustifikat minħabba nuqqasijiet jew inkonvenjenzi li kellu fil-fond tiegħu. Ma tifhimx, per eżempju, kif il-konvenut jista' jiġġustifika xogħol *abbużiv li jilledi d-drittijiet ta' l*-attur *għaliex kellu* jirrimedja għal skomdu biex jonxor jew għax ma kienx faċli li ssir il-manutenzjoni ta' terrazzin tiegħu jew li kien skomdu li tgħaddi għat-terrazzin tiegħu mill-kamra tal-banju. L-iskomdu tiegħu allura l-konvenut irrimedjah billi invada l-proprjetà tal-ġar u kkrealu inkonvenjent gravi bl-introspezzjoni li ħoloq. Il-kolmo hu li l-istess konvenut imbagħad fl-affidavit tiegħu jilmenta sew mill-inkonvenjent li a sua volta jallega li qed isofri fis-sajf bl-istorbju fis-*swimming pool* fil-fond ta' l-attur. Veru każ li tikkonfondi hawn hux si tratta ta' sfaċċataġni jew sfrondatezza;

Fl-affidavit tiegħu, il-konvenut ma jagħti l-ebda risposta sodisfaċenti għal-lanjanzi ta' l-attur. Affidavit li hu *dikjarazzjoni* li fis-sostanza *jiġġustifika* dawn il-lanjanzi in kwantu l-konvenut jaċċetta li x-xogħlijiet ġew minnu esegwiti, ma jagħti l-ebda ġustifikazzjoni legali li kienet tippermettielu li jagħmel dawn ix-xogħolijiet u inoltre l-istess konvenut jillimita ruħu biss biex jgħid kemm kien ħażin il-fond tiegħu qabel *għamel dan ix-xogħol li hu iqis neċessarju għalih u kemm jista'* jgawdih aħjar illum illi għamlu. Bħala fatt il-Qorti taqbel li indubbjament hekk hu għax il-fond tal-konvenut ħa arja, spazju u sfog. Il-ħsara għalih hu li dan kollu għamlu a skapitu tad-drittijiet ta' ħaddieħor;

It-talbiet ta' l-attur jirriżultaw allura ġustifikati u għandhom jiġu milqugħa;

L-attur, fin-nota tiegħu a fol. 158 tal-proċess li tagħmel referenza u hi mibnija fuq il-pjanta tal-fondi preparata mill-Perit Tekniku, ippropona s-segwenti rimedji biex jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu:

"Biex jissimplifika l-meritu tal-preżenti vertenza, l-esponent ser jikkunsidra l-ħitan, strutturi u ħwejjeġ oħra li għalihom jirreferixxu l-lanjanzi tiegħu (fol. 33 u 48 tal-proċess) grafikament u partitament in bażi għal kopja hawn annessa (dokument K) ta' l-istess pjanta tal-perit ġudizzjarju preżentata fit-22 ta' Ġunju, 1994 a fol. 77 tal-proċess;

<u>Traċċjat MNO</u>

Il-konvenut bena dawn *iċ-ċnut b'żewġ railings tal-ħadid* fuq il-ħajt tal-ġnien ta' l-esponent wara li kien bena żewġt *ikmamar* (*immarkati* X u Y fl-annessa pjanta) *ma' l-istess ħajt u* sa l-għoli ta' l-istess ħajt fi ġnien li ma kienx tiegħu. B'hekk, kif ġie konstatat *waqt* l-aċċess u *jidher wisq* ċar *anke mir-ritratti* ordnati minn din l-Onorabbli Qorti, il-konvenut ottjena introspezzjoni estiża fuq il-ġnien *kollu* u *l-kmamar tas-sodda ta'* l-esponent bi preġudizzju gravi u evidenti għall-istess esponent;

Naturalment, dan l-istat illegali ta' fatt ma jistax jiġi rimoss bi stat illegali ieħor u ċjoè billi l-konvenut ikompli jgħolli ħajt li mhuwiex tiegħu u li hu anzi <u>interament</u> ta' l-istess esponent għax ovvjament il-liġi dan ma tippermettihx u r-rimedju jinstab biss filli din il-parti tal-ħajt li hu proprjetà ta' l-esponent bħala mibnija fuq art tiegħu (immarkata Z fuq l-annessa pjanta) tiġi debitament segregata mill-parti tal-bejt tal-konvenut (immarkata W) u dan billi l-konvenut itella' opramorta skond il-liġi fuq il-ħajt OP, barra milli naturalment ineħħi l-imsemmijin ċnut u *railings*;

<u>Traċċjat OP</u>

Din l-opramorta li għadha kif issemmiet fuq dan it-traċċjat għandha titla' a spejjeż tal-konvenut bħala li (a differenza mill-esponent) għandu aċċess għall-bejt b'taraġ regolari barra milli naturalment kien *hu stess li kkrea dan l-istat ta' fatt*;

<u>Traċċjat OA</u>

Din il-parti tal-bejt li apparentement tiġi fuq il-kċina tal-konvenut u li fiha ċint u balavostrar, li saru mill-konvenut wara li għolla l-livell ta' l-istess kċina u hekk illegalment ottjena introspezzjoni fuq il-fond ta' l-esponent, naturalment trid tiġi innalzata sa l-għoli legali wara li l-konvenut ineħħi l-balavostrar u dan, għar-raġuni predetta, a spejjeż ta' l-istess konvenut;

<u>Traċċjat AE</u>

Il-konvenut bena dan iċ-ċint, li hu in parti bil-balavostri, addirittura, fuq il-proprjetà innifisha ta' l-esponent (ammess mill-konvenut) u ċjoè fuq l-akova u l-kamra adjaċenti ta' l-istess esponent f'tarf il-ġnien tiegħu. Dan iċ-ċint u balavostri jridu jitneħħew minn u a spejjeż tal-konvenut li għamilhom;

<u>Traċċjati AB, BC</u>

Il-konvenut, meta għolla l-livell tal-bejt tiegħu bil-kostruzzjonijiet li għamel, bena dawn iċ-ċnut tal-*bricks* madwar il-proprjetà ta' l-esponent. Il-konvenut u, għar-raġuni predetta, a spejjeż tiegħu, jrid jinnalza skond il-liġi opramorta tal-ġebel fuq il-ħitan sottostanti ta' l-istess ħxuna u sa l-għoli legali;

<u>Traċċjat CD</u>

Il-konvenut bena dan iċ-ċint tal-*bricks* (b'fetha fih biex minnha jinżel għall-bejt ta' l-esponent, kif hu stess ammetta) fuq area interament proprjetà ta' l-esponent, kif jidher wisq ċar mill-pjanti esebiti, speċjalment dik a fol. 77 u inkluża dik ta' l-istess perit tal-konvenut u anke *ictu oculi* meta wieħed josserva li din l-area tiġi kollha kemm hi fuq l-alkova ta' l-esponent tant li l-protuberanza (kopplatura) tax-xellug ta' l-arkata fuq il-bejt ta' l-istess alkova għadha tidher sew (u fil-pjanta peritali ġiet ukoll traċċjata mill-perit ġudizzjarju u hi mmarkata mill-esponent F fl-annessa pjanta - ara ukoll fotografiji *13 AG* u *15 AG*), però dik tal-lemin ġiet kompletament obliterata bl-innalzament tal-livell li għamel il-konvenut fuq din il-parti ta' l-ambjent ta' l-esponent biex jipprattika aċċess mill-ispeċi ta' pont li kkostruwixxa fuq il-bitħa tiegħu għall-fuq il-proprjetà ta' l-esponent. Dan hu stat ta' fatt manifestament illegali u altament abbużiv u għandu jiġi korrett billi, mill-konvenut u, għar-raġunijiet predetti, a spejjeż tiegħu:

Il-ħajt CD jitneħħa;

Jerġa' jitbaxxa kif kien il-livell ta' l-area ta' l-esponent bejn il-ħajt CD u l-ħajt tal-bitħa tal-konvenut; u

L-opramorta li ssemmiet fil-paragrafu preċedenti fuq il-ħajt sottostanti għat-traċċjat BC ma tieqafx ħesrem fil-punt C imma tkompli fuq l-istess ħajt sottostanti fl-għoli legali ta' opramorta tal-ġebel sal-ħajt singlu li jiddividi l-bitħa tal-konvenut mill-imsemmi ambjent ta' l-esponent kif ukoll tul dan l-istess ħajt sottostanti sa tarf l-istess ambjent ta' l-esponent (immarkat S fuq l-annessa pjanta), b'mod li titħalla kompletament libera għall-esponent l-interezza ta' l-ambjent tiegħu li jiġi fuq l-alkova sottostanti kif ukoll l-aċċess ta' l-esponent għall-istess ambjent tiegħu mill-ħajt fil-ġnien tiegħu li hu għalih passaġġ għall-imsemmi ambjent;

Turġien, *tramrails*, eċċ

Iridu ukoll jitneħħew, bla ma ssir ħsara, *it-turġien tal-*konkos magħmulin ukoll mill-konvenut fil-proprjetà ta' l-esponent, it-*tramrails* u xorok ta' bejniethom li fuqhom il-konvenut kien ipoġġi l-qsari, il-*bricks* li fuqhom kienu jirpożaw il-bankijiet li fuqhom il-konvenut kien ukoll ipoġġi l-qsari u l-*pipes* kollha ta' l-ilma u elettriku, kollha magħmula ukoll mill-konvenut fil-proprjetà ta' l-esponent, b'mod li jitħalla kollox nadif (it-turġien huma mmarkati G u t-*tramrails* H u I fl-annessa pjanta);

Fl-umili sottomissjoni ta' l-esponent, in bażi għal fuq espost, il-konvenut għandu, a spejjeż tiegħu, ineħħi ċ-ċnut, *railings*, balavostrar, turġien, *tramrails* bix-xorok ta' bejniethom, *pipes*, eċċ u kull ħaġa oħra hawn fuq imsemmija kif fuq ingħad u jibni skond il-liġi opramorta tal-ġebel sa l-għoli legali fuq il-ħitan sottostanti għat-traċċati PO, OA, AB u BC u jkompli bl-istess opramorta sal-ħajt singlu li jiddividi l-bitħa tal-konvenut mill-imsemmi ambjent ta' l-esponent kif ukoll tul dan l-istess ħajt sottostanti sa tarf l-istess ambjent ta' l-esponent (immarkat S fl-anness pjanta) b'mod li titħalla kompletament libera għall-esponent l-interezza ta' l-ambjent tiegħu li jiġi fuq l-alkova sottostanti kif ukoll l-aċċess ta' l-esponent għall-istess ambjent tiegħu mill-ħajt fil-ġnien tiegħu li hu għalih passaġġ għall-imsemmi ambjent";

Fuq dawn ir-rimedji mitluba mill-attur il-konvenut ma kkummenta xejn. Il-Qorti eżaminathom bir-reqqa u ssib li jirriflettu l-posizzjoni korretta bħala stat ta' fatt biex l-attur jiġi reintegrat fid-drittijiet tiegħu. L-iskop ta' dawn ir-rimedji neċessarjament għandu jkun:

Li jiddefinixxi sewwa u bi preċiżjoni l-konfini limitrofi

bejn il-proprjetà ta' l-attur u l-proprjetà f'idejn il-konvenut;

Li effettivament jiġu fiżikament segregati ż-żewġ proprjetajiet kif tirrikjedi l-liġi u kif kull sid għandu dritt fil-liġi li jġiegħel lil ġar li, fl-interess tal-bwon viċinat, josserva r-regoli tad-distanzi u għoli ta' ħitan komuni;

Li l-konvenut jirtira lura minn dawk il-partijiet tal-fond ta' l-attur li huwa approprja għalih *innifsu* bla dritt u jroddhom lura lill-attur;

Li tiġi evitata kull *introspezzjoni* għal fuq il-fond ta' l-attur bl-inalzament ta' ħitan fejn dan hu meħtieġ;

Fir-rigward ta' dan l-aħħar aspett sewwa li jiġi rrilevat illi l-konvenut għandu d-dritt li jagħżel li jevita li jgħolli l-opramorti billi jirrendi t-terrazzini tiegħu jew xi parti minnhom inaċċessibbli. Anke jekk għandu jiġi osservat illi jeħtieġ opramorta mhux biss meta jkun hemm taraġ regolari li jipprovdi aċċess għall-bejt iżda ukoll meta l-bejt *ikun* aċċessibbli faċilment permezz ta' xi mod ieħor u allura jkun użat abitwalment b'mod li l-introspezzjoni għall-proprjetà ta' ħaddieħor tkun abitwali u għalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta' min jgħammar fil-proprjetà adjaċenti (Vol. XXXIX - P. II - p. 885 u l-ġurisprudenza fiha ċitata). Taħt dan l-aspett allura l-Qorti għandha biss tassigura li x-xogħlijiet rimedjali jkunu dawk meħtieġa biex tiġi assigurata konformità mad-dettami tal-liġi u xejn aktar;

Għal dawn il-motivi l-Qorti ser tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u *tilqa' t-talbiet* ta' l-attur kif dedotti. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu perentorju ta' sitt xhur mil-lum. Tinnomina lill-A.I.C. Michael Angelo Refalo bħala Perit Tekniku biex bl-assistenza ta' l-

Avukat Aldo Vella bħala Perit Legali jidderiġi x-xogħlijiet li l-konvenut għandu jagħmel u li huma meħtieġa biex jiġu rimossi l-kostruzzjonijiet abbużivi magħmula mill-konvenut u biex dan ireġġa kollox kif kien u jassigura li l-fond tiegħu jkun konformi mal-liġi in relazzjoni mal-proprjetà ta' l-attur. L-istess periti *għandhom jieħdu* __*bħala gwida*__ *r-rimedji proposti mill-attur* fuq riprodotti li din il-Qorti qed tagħmilhom tagħha u tinkorporahom fid-dispositiv ta' din is-sentenza flimkien mal-pjanti minnhom stess prodotti u l-pjanti a fol. 106 u 164 tal-proċess. Il-periti huma awtorizzati f'każ ta' diffikultà fl-esekuzzjoni ta' din is-sentenza li b'rikors jitolbu direttivi mill-Qorti u f'kull każ għandhom f'għeluq it-terminu mogħti għall-esekuzzjoni tax-xogħlijiet rimedjali b'nota fir-Reġistru fl-atti ta' din il-kawża jagħtu rendikont ta' l-operat tagħhom u tax-xogħlijiet esegwiti mill-konvenut. *F'każ ta' inadempjenza tal-*konvenut fiż-żmien lilu mogħti, l-attur hu awtorizzat li jesegwixxi l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut, dejjem taħt id-direzzjoni tal-periti nominati;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut";

Minn dik is-sentenza appella l-konvenut li talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevokaha billi tiċħad it-talbiet attriċi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu inkluż li, jekk jidhrilha opportun, tagħmel dan wara li tannulla s-sentenza appellata, tirrimetti l-atti lura lill-Ewwel Onorabbli Qorti għad-deċiżjoni tagħha skond il-liġi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Għal dan l-appell l-attur appellat ippreżenta risposta fit-8 ta' Novembru, 1996 li hi parti mill-atti proċesswali;

Qabel ma tibda tittratta dan l-appell il-Qorti tirrileva li fil-kors tal-proċeduri quddiemha ġew preżentati noti, rikorsi u risposti li hija ħadet konjizzjoni tagħhom. Proprju fl-aħħar

wieħed minn dawn l-atti li jikkonsisti f'rikors ippreżentat mill-appellant jidher ċar illi, filwaqt illi jressaq ċerti ilmenti, qed jitlob illi din il-Qorti tordna li jsir aċċess għall- "aħjar istruzzjoni tal-kawża u tal-ġustizzja bejn il-partijiet" - ħaġa illi qabel ma tibda tikkummenta b'mod ġenerali, din il-Qorti tinnota li lanqas biss ma kienet ġiet mitluba fir-rikors ta' l-appell u tidher li hija idea ta' l-aħħar mument, idea li l-attur appellat qiegħed jallega li hija tentattiv aħħari biex l-appellant ikompli jintralċja dawn il-proċeduri;

Apparti kwistjonijiet dwar jekk it-talba ta' l-attur messhiex ukoll saret fir-rikors ta' l-appell u jekk hijiex intiża biex ittawwal il-proċeduri nġustament - konsiderazzjonijiet li din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha għalfejn toqgħod taħli ż-żmien fuqhom - hija sejra tiddeċidi din il-vertenza preliminari a bażi ta' jekk, oġġettivament, jidhrilhiex li huwa opportun, tenut kont taċ-ċirkostanzi u ta' l-argumenti miġjuba 'l quddiem fil-kors ta' dan l-appell u ta' kemm il-proċess huwa istruwit, li takkorda din it-talba;

Hija eżaminat l-atti kollha ta' dan il-proċess, inklużi kemm ir-rapport peritali li jinkludi anke rapport dwar l-aċċess, ir-ritratti, kif ukoll id-diversi pjanti esebiti, u minn eżami tagħhom u tal-kumplament tal-provi, jidhrilha li, assolutament, m'għandhiex għalfejn iżżomm aċċess ieħor peress illi l-provi miġjuba, fl-assjem tagħhom, huma biżżejjed għaliha biex tkun tista' tasal għal din is-sentenza fuq il-meritu ta' l-appell b'ċerta faċilità u b'assoluta serenità. Għalhekk, it-talba ta' l-appellant biex din il-Qorti żżomm aċċess, f'dan l-istadju, meta l-istess appell jinsab differit għas-sentenza, qed tiġi miċħuda;

Jidher ukoll li fil-kors ta' dan l-appell, vertenza oħra li kien hemm pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Qorti, Sede Inferjuri, ġiet definita fit-2 ta' Ottubru, 1997, b'sentenza, li

kopja tagħha ġiet esebita, u li tirrigwarda l-ġardina 11, Triq Sant'Anna, H'Attard, kompriżi ż-żewġt ikmamar allegatament eretti mill-konvenut, u bħala konsegwenza l-konvenut ġie ordnat biex jiżgombra mill-istess f'terminu ta' xahrejn prefiss minn dik l-istess Qorti. Dana qed jingħad 'il għaliex iż-żewġ partijiet f'ċertu sens qegħdin iħarsu lejn din is-sentenza minn lentijiet kompletament differenti, però, fuq dan ser jingħad iktar 'il quddiem;

Stabbilit dan, din il-Qorti ser tgħaddi biex tiddeċidi dan l-appell;

Essenzjalment l-appellant qed isostni li:

Minkejja li l-Ewwel Onorabbli Qorti ġiet mitluba sabiex takkorda lill-konvenut permess biex jagħmel nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, din "stranament u inkaratteristikament" ma kkonċeditx dak li fil-prassi hija normalment tikkonċedi;

Illi ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni oġġettiva, fattwali u ġuridika għall-asserzjoni u konklużjoni ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti illi huwa "ittanta jiġġustifika l-kostruzzjoni li għamel bi spjegazzjonijiet li m'għandhom ebda fondament legali u motivati biss b'sens ta' utilità u konvenjenza". Skond hu, l-Ewwel Onorabbli Qorti ttraskurat totalment il-punt li x-xogħlijiet in kwistjoni kienu sanċiti bil-permess tal-*Planning Area Permits Board*;

Dawn huma ż-żewġ aggravji b'mod ġenerali. Imbagħad l-appellant, paragrafu wara paragrafu jibda jispjega l-aggravji tiegħu f'aktar dettal;

Qabel tgħaddi biex tikkunsidra dawn id-diversi aggravji

fid-dettal tagħhom fejn jimmeritaw, però, din il-Qorti trid tagħmel xi osservazzjonijiet preliminari fir-rigward taż-żewġ aggravji *prinċipali* li għadhom kemm issemmew u li taħthom huma miġbura l-aggravji l-oħra;

Fuq l-ewwel aggravju l-appellant espanda billi qal li din il-kawża damet żmien twil għas-sentenza. Fi kliem ieħor, qiegħed *jgħid li l-Ewwel Onorabbli Qorti ħadet iż-żmien tagħha biex* tistudja l-posizzjoni u tkun tista' tagħti s-sentenza, fl-istess ħin però, minħabba f'dan, hu ma jifhimx kif m'akkordatlux iż-żmien li hu solitament konċess;

Illi dan l-aggravju u l-kumment relattiv huma għal kollox inaċċettabbli. Jidher illi l-konvenut illum appellant qed jippretendi li għandu xi dritt jiddeċidi hu kif l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha tirregola l-proċeduri. Hu qed jippretendi ukoll li l-istess Qorti, li dehrilha għar-raġunijiet li fis-sentenza huma ovvji, u li din il-Qorti taqbel magħhom, illi ma takkordalux żmien aktar biex jagħmel nota ta' osservazzjonijiet, meta fiż-żmien mogħti lilu - li kien abbundanti - huwa baqa' inadempjenti, kellha tagħmel dawra tond u tmur kontra d-deċiżjoni tagħha stess fuq is-sempliċi raġuni li hi kienet qed tieħu ż-żmien tagħha biex tasal għas-sentenza. Speċi l-Ewwel Qorti ddiskriminat bejnu u bejnha u filwaqt li għaliha irriservat ħin kemm kellha bżonn biex tagħti s-sentenza, lilu ż-żmien illimitatulu. Din il-Qorti tosserva, fir-rigward, illi ftit huma s-sentenzi fejn il-Qorti, tiddeskrivi l-aġir ta' xi wieħed mill-partijiet bħala sfaċċat. Is-sentenza appellata hija waħda minnhom. Din il-Qorti ma tiskanta b'xejn li dik il-Qorti waslet biex tikkwalifika l-aġir tal-konvenut dakinhar bħala wieħed sfaċċat, għaliex huwa evidenti li l-attitudini tiegħu issa, fir-rigward ta' dak li għadu kemm ingħad, huwa sfaċċat għall-aħħar. Ftit huma n-nies fl-istorja ta' dawn il-Qrati li akkampaw argument sfaċċat bħal dak ta' l-appellant. Fuq dan, din il-Qorti mhijiex se tgħid iżjed għaliex l-aggravju ma jimmeritax li jiġi

kkunsidrat ulterjorment. Ingħad biss li mill-provi jirriżulta abbundantement li l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha anke diffikultà konsiderevoli biex tavvja għall-possibbilità li din il-kawża ssir bis-sulluzzu;

Kwantu jirrigwarda l-meritu proprju, l-ewwel argument, ossia aggravju, ta' l-appellant huwa li, għalkemm hu veru li l-appellat illum huwa proprjetarju tal-ġnien attigwu, però, hemm kawża oħra pendenti fuq l-iżgumbrament ta' dan il-ġnien, liema ġnien huwa konfinanti *mal-proprjetà ta' l-appellant. Fiż-żmien* li sar ir-rikors ta' l-appell, dik il-kawża kienet għadha fi prim'istanza u għalhekk l-appellant deherlu li din il-Qorti ma kellhiex il-poter u l-ġustifikazzjoni li tipprojbilu li jidħol fi ħwejjġu, anke jekk mikrija lilu. Inoltre huwa jirreferi għall-fatt ta' l-ordni ta' l-Ewwel Qorti li ssir opramorta fuq il-ħajt immarkat OP u jsostni li bħala riżultat, hu ma jkunx jista' jitla' *fuq il-bejt ta' din il-kamra.* Huwa deherlu li sakemm il-ġnien in kwistjoni jibqa' f'idejh, għandu ukoll jibqa' f'idejh l-użu tal-kamra u tal-bejt tagħha;

In realtà, kif diġà ingħad supra, illum il-ġnien, b'dawn iż-żewġt ikmamar b'kollox, irrivertew fil-pussess ta' l-appellat in forza tas-sentenza tat-2 ta' Ottubru, 1997 fuq imsemmija. *Għalhekk,* jaqa' *l-argument prinċipali ta' l-appellant.* L-appellant, però, qiegħed jissottometti li l-opramorta meħtieġa fuq il-kmamar mibnija fil-ġnien, allura mikri lilu, mhix aktar neċessarja fis-sens li anke din il-Qorti m'għandhiex dritt li tagħti u tesprimi ġudizzju fuqhom;

Dana mhu assolutament korrett xejn, għaliex il-fatt illi llum hemm is-sentenza msemmija ta' din il-Qorti, Sede Inferjuri, ma jbiddel xejn mill-posizzjoni. Jekk dak li sar mill-konvenut ma sarx skond il-liġi, ma jfissirx li għax qed jitlef il-pussess tal-ġardina m'għandux jiġi kkundannat jirrimedja għall-

illegalità li għaliha jista' jiġi miżmum responsabbli;

Issa l-appellant qed jissottometti ukoll li s-soluzzjoni għall-problema hi li titla' l-opramorta skond il-liġi fuq dik il-parti tal-ħajt diviżorju mmarkata MNO billi jitneħħew ir-*rails* li jħarsu fuq il-proprjetà ta' l-attur appellat, imma l-aċċess għal fuq il-bejt għandu jibqa'. Huwa jafferma ukoll li kwantu għall-bejt fuq il-kċina ta' l-appellant immarkata fuq il-pjanta ABOP huwa lest li jneħħi l-balavostri u jibni l-opramorta skond il-liġi. Ukoll kwantu għall-alkova, huwa lest li jneħħi t-*tramrails*. L-istess japplika għall-*pipe* li jeżisti mal-ħajt diviżorju bejn l-alkova u l-kamra ta' fuq il-bejt tiegħu. Huwa jafferma ukoll li fuq iċ-ċint tal-*bricks* ABC huwa lest li jkompli jgħolli l-opramorta skond il-liġi, u, skond hu, dan jiġi jfisser li l-kwistjoni bejnu u bejn l-appellant tibqa' biss fuq il-ħajt diviżorju fuq il-pjanta mmarkata CD, li huwa diviżorju bejn l-alkova u l-ħajt tal-bitħa tiegħu istess. Hu jgħid li malli tiġi definita l-linja tagħha, huwa lest li jottempera ruħu magħhom ukoll;

Jidher illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad, hemm żewġ vertenzi. L-ewwel waħda hija li l-appellant qed jippretendi li l-aċċess għal dan il-bejt għandu jibqa', u t-tieni hija li jeħtieġ li tiġi definita l-linja diviżorja bejn il-partijiet imsemmija. Kwantu jirrigwarda l-ewwel punt, din il-Qorti tirrileva li din si-sitwazzjoni anomala ħalaqha l-konvenut stess meta ddeċida li jibni kamra fil-proprjetà ta' l-attur, illum appellant, imbagħad ġonġa l-bejt tagħha mal-bejt tiegħu u arbitrarjament għamilhom ħaġa waħda. Hemm ukoll l-aspett importanti ta' l-introspezzjoni. Qabel ma bena fuq l-art ta' l-appellat sal-livell tal-ħajt ma kienx jista' jkun hemm introspezzjoni minn dik il-parti. L-introspezzjoni saret possibbli bħala riżultat ta' l-għemil ta' l-appellant. Għalhekk din il-Qorti tasal għall-konklużjoni identika għal dik ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti, u ċjoè, li bħala rimedju, dak li hija ordnat fir-rigward

huwa neċessarju. Ilmenti oħra bħal ma hemm fir-rigward ta' allegata possibbilità jew diffikultà prattika biex ikun jista' jħalleb il-bejt u *multo magis* dik taż-żebgħa li tkun trid tingħata lir-*railings*, kif ukoll tat-tgawdija ta' l-ilma tax-xita, biex jingħad mill-inqas huma barra minn lokhom, għaliex ċertament mhumiex biżżejjed u fi kwalunkwe każ ma jipprovdux bażi biex jiġu sagrifikati d-drittijiet reali illi wara kollox jirriżultaw bl-aktar mod lampanti f'dawn il-proċeduri. Ċerti affarijiet l-appellanti missu rahom qabel ma ddeċida illi jaġixxi bil-mod arbitrarju li aġixxa u f'moħħu kellhom ikunu ċari il-konsegwenzi possibbli jekk hu ma jingħatax raġun mill-Qorti. Imma din hi affari tiegħu u mhux iżjed affari ta' din il-Qorti;

Kwantu jirrigwarda l-kwistjoni tal-konfini, din il-Qorti sempliċement ma tistax tifhem l-argument ta' l-appellant għaliex l-ewwelnett il-ħajt CD ma jiddividx l-alkova ta' l-appellat *mill-ħajt tal-bitħa tal-konvenut u t-tieni nett fis*-sentenza huwa ċar li l-opramorta trid titla' kollha tal-ġebel fuq il-ħajt sottostanti. Għalhekk il-kwistjoni tal-konfini ma tidħolx;

Wara dan jiġi dak li jidher li huwa l-pern prinċipali ta' dan l-appell għalkemm, kif ser jingħad, jisfuma fix-xejn. L-appellant qed jissottometti li bis-sentenza appellata inħolqot anomalija kawżata mill-aspett tal-passaġġ ta' bejn iż-żewġ ġonna tal-partijiet. Il-konsiderazzjoni fundamentali, skond hu, hija li dan il-passaġġ, fil-parti l-kbira tat-tul tiegħu huwa passaġġ, però malli jasal u jmiss mal-ħajt tal-bitħa tiegħu, isir ħajt diviżorju. Għaldaqstant, skond hu, l-opramorta fuq il-ħajt singlu bejn il-bitħa tiegħu u l-alkova, għandha titla' fuq il-ħajt li huwa komuni għaż-żewġ proprjetajiet. Huwa jissottometti ukoll li bir-restrizzjonijiet li qed jiġu mposti bis-sentenza appellata qed jiġu kkaġunati anomaliji serji minħabba n-nuqqas tal-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu. Effettivament il-perit tekniku tiegħu, ċjoè l-Perit Falzon, ipprepara relazzjoni teknika fejn qed jiġi sottomess illi l-kumplament tal-ħajt li huwa dobblu u

ċċangjat, huwa passaġġ, kif del resto jammetti l-istess attur appellat u hu ukoll aċċettat mill-Ewwel Qorti. Per konsegwenza bħala passaġġ li jippermetti aċċess komdu għall-appellat, m'għandux iservi ta' introspezzjoni min-naħa ta' l-attur għal fuq il-proprjetà ta' l-appellant. Għaldaqstant fil-kuntest ta' din il-kwistjoni, m'għandux jiġi permess illi fil-każ ta' l-attur huwa permess l-introspezzjoni, filwaqt li fil-każ ta' l-appellant dan mhuwiex possibbli. F'dan il-kuntest l-appellant ikompli jenfasizza l-ħtieġa, skond hu, li jiġu preċiżati l-konfini taż-żewġ proprjetajiet biex jiġu evitati ekwivoċi. L-appellant ukoll jilmenta fuq ċerta tieqa;

Illi din il-Qorti sempliċement ma tarax kif dawn iż-żewġ punti jistgħu jidħlu fil-parametri ta' dak li ġiet adita tagħmel bl-att promotorju ta' dan il-ġudizzju, ċjoè, fit-termini taċ-ċitazzjoni, għaliex kif sewwa ssottometta l-appellant, essenzjalment dak li qiegħed jirrileva bħala aggravju l-appellant, jikkostitwixxi bħala tali, speċi ta' kontro-talba, li ma tidħolx fil-parametri tal-kawża preżenti. Għall-kumplament din il-Qorti tirrileva essenzjalment li ma tistax taqbel ma' l-appellant illi passaġġ, daqqa hu passaġġ, u daqqa huwa ħajt. Jew huwa passaġġ, jew huwa ħajt, fis-sens li jekk huwa passaġġ ma jistax jinbena fuqu u jekk huwa ħajt jista' jinbena fuqu. Però l-appellant stess qed jammetti li għal parti l-kbira minnu huwa passaġġ u huwa biss fil-fehma tal-Qorti għall-konvenjenza ta' l-argument li huwa jsostni li f'ħin minnhom l-istess passaġġ isir ħajt. In realtà din il-Qorti mill-eżami ta' l-atti, tar-ritratti u kollox, taraħa ovvja li hawnhekk non si tratta ta' ħajt imma verament ta' passaġġ li f'ċertu mumenti jogħla u huwa appoġġjat fuq ħajt, imma jibqa' passaġġ;

Aggravju ieħor ta' l-appellant jikkonsisti fis-sottomissjoni tiegħu li l-Ewwel Qorti kienet skorretta meta waslet għall-konklużjoni li huwa approprja għalih innifsu passaġġ u terrazzin apparti. Huwa jirrepeti li ma approprja ruħu minn ebda

terrazzin;

Fil-fehma tal-Qorti, però, minn eżami ta' l-atti proċesswali, dak li affermat l-Ewwel Qorti huwa ppruvat bl-aktar mod ċar u din il-Qorti sempliċement ma tistax tifhem *b'liema mod l-appellant jista'* jsostni dan *l-aggravju għaliex il-*provi kollha jindikaw proprju l-oppost ta' dak li jgħid hu. Infatti l-invażjoni tiegħu fuq it-territorju ta' l-attur, b'mod estensiv, tant hija lampanti mill-provi, li din il-Qorti, tirrepeti, għadha ma tistax tifhem fuq liema bażi qed jippretendi li hija ttih raġun;

Imbagħad l-appellant għandu żewġ sottomissjonijiet oħra. Waħda tirrigwarda l-affermazzjoni illi l-kostruzzjoni u l-affarijiet oħra li għamel għamilhom bil-permess mingħand l-awtoritajiet, speċjalment mill-Planning Authority, u t-tieni li kellu anke l-kunsens ta' l-inkwilin, fis-sens li dawn ma kinux sabu oġġezzjoni għax-xogħlijiet strutturali. In realtà, però, jibqa' ferm dak li qalet l-Ewwel Qorti, u ċjoè, illi dawn l-argumenti assolutament m'għandhom x'jaqsmu xejn. Dawn huma konsiderazzjonijiet kompletament estranei legalment u irrelevanti, u din il-Qorti, filwaqt li tagħmel referenza fir-rigward għal dak kollu li hemm fis-sentenza appellata, tiddikjara li taqbel kompletament miegħu u li ma hemmx bżonn li dawn il-punti jiġu epurati aktar fil-fond. Jekk l-intenzjoni ta' l-appellant kienet li speċi jeżimi ruħu minn xi *mala fede*, il-punt għamlu, però, essenzjalment dan ma jistax iwassal għal *konklużjonijiet differenti minn dawk li waslet* għal*ihom l-*Ewwel Onorabbli Qorti. In kwantu, però, huwa jissottometti illi l-kumment ta' l-Ewwel Qorti li "għalkemm seta' kellu xi permess għal xi kostruzzjoni" huwa kumment barra minn loku, dan ma huwa barra minn loku xejn, anzi kien pertinenti ħafna għall-kwistjoni u kien l-uniku mod, kif, anżi, l-Ewwel Onorabbli Qorti setgħet tinkwadrah fl-assjem tal-*konsiderazzjonijiet legali li jirregolaw kull kawża u kull* vertenza bejn partijiet li tirrikjedi li jiġu stabbiliti d-drittijiet

reċiproċi;

Fl-aħħarnett hemm ilment ieħor, fis-sens li hu ma jaqbilx ma' l-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjoni tagħha, li ċertu xogħol kien qed jitolbu peress li kellu diffikultajiet biex jidħol biex jonxor fuq it-terrazzin u għall-manutenzjoni tiegħu. Huwa jafferma li l-kamra tal-banju ma kinitx teżisti dak iż-żmien u l-bini tagħha sar bħala parti mill-proġett tar-ristrutturazzjoni tal-post. Din is-sottomissjoni hija ukoll, fil-fehma tal-Qorti, kompletament irrelevanti għaliex ma żżid u ma tnaqqas xejn mill-konsiderazzjonijiet legali li fuqhom biss l-appell jista' jiġi deċiż;

Din il-Qorti, kif ingħad, eżaminat l-atti kollha inklużi d-dokumenti kollha esebiti, kemm fil-prim'istanza, kif ukoll f'din l-istanza, u ma jidhrilhiex li l-appell jirrikjedi aktar konsiderazzjoni milli diġà ingħata. Hija tara ukoll li f'dawn il-proċeduri inħela ħafna ħin li seta' jiġi evitat u li llum l-istess appell huwa matur biżżejjed biex jista' jiġi deċiż, fis-sens li ser jingħad aktar 'il quddiem. Dan stante li din il-Qorti ma tarax li hemm konsiderazzjonijiet oħra li jimmeritaw osservazzjonijiet ulterjuri u hija taqbel kompletament mad-deċiżjoni appellata;

Għal dawn il-motivi l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata, b'dan illi t-terminu perentorju ta' sitt xhur mogħti mill-Ewwel Qorti, fil-kuntest tat-tielet talba, jibda jiddekorri mil-lum. Qed tiġi kkonfermata ukoll in-nomina ta' l-A.I.C. Michael Angelo Refalo bħala Perit Tekniku, kif ukoll dik ta' l-Avukat Aldo Vella bħala Perit Legali biex jassisti lill-imsemmi Perit Tekniku fid-direzzjoni tax-xogħlijiet li l-konvenut għandu jagħmel skond l-istess sentenza. L-ispejjeż tal-prim'istanza jibqgħu kif deċiżi, mentri dawk kollha relattivi għal dan l-appell u l-inċidenti kollha li nqalgħu fih ikunu a

karigu ta' l-appellant.