3 ta' Lulju, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

George Camilleri

versus

Carmelo sive Charles Curmi

Artikolu 443 - Is-Servitu' Dritt Reali - Artikolu 2140(1) - Preskrizzjoni ta' Għaxar Snin - Artikolu 481 - Preskrizzjoni biex Servitu' Tispiċċa

Tista' ssir eċċezzjoni għad-distanza msemmija fl-artikolu 443. Iżda biex tali modifika jew rinunzja tkun verament effettiva, hemm bżonn li din il-volonta' tirriżulta minn att pubbliku billi si tratta ta' dritt reali.

L-Artikolu 481 jistabblixxi ż-żmien li huwa meħtieġ bħala regola sabiex servitu' tispiċċa minħabba n-non uso tagħha. Dan iż-żmien huwa 40 sena fil-każ ta' beni tal-Gvern Malti jew ta' beni tal-Knisja jew ta' xi istituzzjoni pija oħra, u ta' 30 sena fil-każ ta' beni oħrajn. Iż-żmien ta' 10 snin jista' jkun applikabbli fil-każ biss ta' terz possessur ta' bona fede.

Il-Qorti:-

L-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat din is-sentenza fit-3 ta' Mejju, 1993;

"Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fis-7 ta' Diċembru, 1987 li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta li l-konvenut u l-familja tiegħu jagħmlu użu abitwalment mill-bejt tal-*garage* fir-residenza tagħhom "Chador", Triq Ġuże Galea, Ħal Qormi, li hija limitrofa mad-dar ta' l-attur "Golden Vale" fl-istess triq, fejn huwa jabita flimkien mal-familja tiegħu; illi l-konvenut għandu aċċess għall-bejt fuq imsemmi fis-sens ta' l-artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili u b'dan kollu l-opramorta li huwa tella' bejn iż-żewġ fondi m'hiex ta' l-għoli legali artikolu 427(1) tal-Kodiċi Ċivili; billi fiċ-ċirkostanzi l-fond ta' l-attur huwa soġġett kontinwament għall-introspezzjoni mill-bejt tal-konvenut fuq imsemmi; illi, inoltre minħabba toqba li l-kovenut abbużivament għamel fil-ħajt diviżorju l-ilma tat-tisqija jiskula regolarment mid-*drive-in* tal-konvenut għall-parapett ta' l-tur; illi għalkemm interpellat darbtejn biex jgħolli l-opramorta in

kwistjoni għall-għoli legali u jwaqqaf l-infiltrazzjoni ta' l-ilma, il-konvenut baqa' inadempjenti; talab li din il-Qorti:

Tikkundanna lill-konvenut jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji biex (a) iġib l-opramorta tal-bejt fuq imsemmi għall-għoli legali u b'mod li l-fond ta' l-attur ma jibqax aktar soġġett għall-introspezzjoni, u (b) jiġi assigurat li ma jgħaddix aktar ilma għall-parapett ta' l-attur;

Tipprefiġġi lill-konvenut terminu li fih għandu jagħmel ix-xogħlijiet in kwistjoni taħt id-direzzjoni ta' Arkitett u Inġinier Ċivili li jiġi nnominat għal dan il-għan min din l-istess Qorti;

Tawtorizza lill-attur biex, f'każ li dan it-terminu jgħaddi inutilment, jagħmel huwa, a spejjeż tal-konvenut, ix-xogħlijiet neċessarji għall-iskopijiet fuq imsemmija, b'dawk il-provvedimenti li jogħġobha tagħti;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut ippreżentata fid-9 ta' Frar, 1988 li bih eċċepixxa:

Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi l-attur naqas li jitlob id-dikjarazzjoni ta' l-allegati nuqqasijiet tal-konvenut in applikazzjoni tal-prinċipju *nemo accessorius sine principalis*;

Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati, kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li mhux veru illi l-fond ta' l-attur huwa soġġett

għall-introspezzjoni mill-bejt ta' l-eċċipjent u illi minħabba toqba li l-kovenut abbużivament għamel fil-ħajt diviżorju l-ilma tat-tisqija jiskula mid-*drive-in* tal-konvenut għall-parapett ta' l-attur;

Illi l-eċċipjent ipprevalixxa ruħu mit-talba attriċi biex jagħmel il-kontro-talba tiegħu fejn wara li ppremetta illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond bl-isem ta' "Chador", Triq Ġużè Galea, Ħal Qormi, filwaqt li l-attur George Camilleri huwa proprjetarju tal-fond bl-isem ta' "Golden Vale" adjaċent għal dak tal-konvenut; illi George Camilleri għandu aċċess għall-bejt li jagħti għal fuq il-fond tal-konvenut, b'tali mod illi l-opramorta mhux tal-għoli skond il-liġi; illi l-fond tal-konvenut huwa suġġett kontinwament għall-introspezzjoni mill-bejt ta' l-attur; illi l-ilma derivanti mill-bejt ta' l-attur qed jiskula ripetutament għal fuq il-fond tal-konvenut; illi l-attur illegalment u abbużivament bena gallarija tiegħu fuq in-naħa ta' wara b'mod li qed iserraħ u tmiss mal-ħajt diviżorju taż-żewġ fondi proprjeta` tal-kontendenti kontra l-liġi u kontra r-regolament tal-bini, inkluż illi ma żammx id-distanza rikjesta mil-liġi; illi din l-istess gallarija, bil-mod kif inhi mibnija, qed tikkaġuna ħsara u dannu kontinwu fl-istess ħajt diviżorju fuq in-naħa tal-konvenut; illi l-attur bena tieqa u/jew gallarija fuq il-faċċata tal-fond tiegħu f'distanza anqas milli dik rikjesta mil-liġi bogħod mill-ħajt diviżorju; illi qed jiskula kontinwament ilma mill-kanna u/jew bokka li tiżbokka minn din l-istess tieqa u/jew gallarija għal fuq il-proprjeta` tal-konvenut, liema ilma qed jikkaġuna ħsara u inkonvenjent lill-konvenut; illi l-ħajt diviżorju li jaqsam il-parapett u *drive-in* taż-żewġ fondi m'għandux dak l-għoli kif rikjest mil-liġi; għalhekk talab li din il-Qorti:

Tiddikjara li l-fond tal-konvenut huwa suġġett għall-introspezzjoni kontra l-liġi mill-fond ta' l-attur;

Tikkundanna lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji, inklużi dawk li jgħolli l-opramorta u/jew ċint u/jew ħajt diviżorju b'mod illi l-fond tal-konvenut ma jibqax aktar suġġett għal introspezzjoni mill-fond ta' l-attur, a spejjeż tiegħu;

Tiddikjara illi l-kanna u/jew bokka ta' l-ilma fit-tieqa u/jew gallarija fil-faċċatta tal-fond ta' l-attur ġiet mibnija u magħmula ħażin mill-istess attur;

Tikkundanna lill-attur sabiex ineħħi u/jew iressaq 'il ġewwa fuq il-proprjeta` tiegħu l-istess kanna u/jew bokka, a spejjeż tiegħu;

Tiddikjara illi t-tieqa u/jew gallarija mibnija fuq il-faċċatta tal-fond ta' l-attur ma ġietx mibnija fid-distanza rikjesta mil-liġi mill-ħajt diviżorju;

Tikkundanna lill-attur sabiex iressaq l-istess tieqa u/jew gallarija sa mhux inqas mid-distanza rikjesta mil-liġi mill-ħajt diviżorju a spejjeż tiegħu;

Tiddikjara illi l-gallarija mibnija fuq wara tal-fond ta' l-attur qiegħda mibnija ħażin kemm għax qiegħda sserraħ mal-ħajt diviżorju u kemm għax l-attur ma żammx id-distanza rikjesta mil-liġi;

Tikkundanna lill-attur iressaq l-istess gallarija ta' wara 'l ġewwa b'mod illi sija ma tibqax isserraħ mal-ħajt diviżorju u sija li tinżamm id-distanza rikjesta mil-liġi bogħod mill-istess ħajt diviżorju, a spejjeż tiegħu;

Tiddikjara illi l-għoli tal-ħajt li jifred il-parapett ta' l-attur mid-

drive in tal-konvenut mhux skond il-liġi;

Tikkundanna lill-attur sabiex jgħolli l-istess ħajt sal-għoli rikjest mil-liġi, a spejjeż tiegħu;

Tipprefiġġi terminu qasir u perentorju lil-attur George Camilleri sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha fuq indikati u mitluba taħt id-direzzjoni ta' Arkitett u Inġinier Ċivili li jiġi nnominat minn din l-Onorabbli Qorti, a spejjeż tiegħu;

Tawtorizza lill-konvenut jagħmel dawk ix-xogħlijiet hekk ordnati a spejjeż ta' l-istess attur f'każ illi jħalli t-terminu lilu prefiss jgħaddi inutilment, taħt dawk il-provvedimenti li hija jidhrilha xieraq;

Tiddikjara lill-attur responsabbli għad-danni kkaġunati fil-ħajt fuq in-naħa tal-konvenut minħabba l-posizzjoni tal-gallarija fuq in-naħa ta' wara bil-mod kif ġiet mibnija;

Tillikwida l-istess danni hekk iddikjarati bħala responsabbli għalihom l-istess attur George Camilleri anke permess ta' Perit Nomand;

Tikkundanna lill-attur iħallas lill-konvenut Carmelo sive Charles Curmi dik is-somma hekk likwidata rappreżentanti d-danni lilu kkaġunati fil-ħajt;

Omissis;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ta' l-attur għal-kontro-talba tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa:

L-intempestivita` tal-kontro-talba tal-konvenut stante li l-attur qatt ma rċieva ebda ilment la bil-fomm u lanqas bil-kitba dwar dak kollu li l-konvenut jallega fil-kontro-talba tiegħu;

Subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost, it-talbiet ikkontenuti fil-kontro-talba tal-konvenut huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li mhux veru dak li jallega l-konvenut fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu annessa mal-kontro-talba li saret unikament biex tivvessa lill-attur;

Bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenut kien ta l-approvazzjoni espressa u *taċita tiegħu għall-mod kif inbena l-fond* ta' l-attur u b'hekk irrinunzja għas-servitujiet stabbiliti mil-liġi għall-utilita` privata;

Dejjem bla preġudizzju għas-suespost, ikun xi jkun l-eżitu tal-kontro-talba, il-konvenut għandu jbati l-ispejjeż tal-ħafna talbiet frivoli u żejda li għamel fl-istess kontro-talba;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi l-għaref perit tekniku wara li aċċeda fuq il-postijiet tal-kontendenti u wara li ħa in konsiderazzjoni l-provi prodotti mill-kontendenti wasal għall-konklużjoni segwenti:

Illi l-konvenut għandu jgħolli l-opramorta fit-terrazzin tiegħu għall-għoli minimu ta' seba' filati mill-wiċċ ta' l-istess terrazzin, u dan a spejjeż kollha tiegħu;

Illi rriżulta li l-konvenut abbużivament għamel toqba fil-ħajt diviżorju li minnu l-ilma tat-tisqija kien jiskula fid-*drive in* ta' l-attur. Iżda, issottometta l-istess Perit li dan l-ilment illum ġie rrimedjat billi saru x-xogħlijiet meħtieġa fil-mori tal-kawża;

Illi għar-rigward tat-tieni talba l-istess Perit issuġġerixxa li terminu ta' tliet xhur huwa suffiċjenti sabiex il-konvenut jesegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa biex il-ħajt jinbena sa l-għoli li trid il-liġi;

Illi dwar id-diversi talbiet tal-konvenut ikkontenuti fil-kontro-talba tiegħu l-Perit Tekniku issottometta li fl-opinjoni tiegħu din il-Qorti *għandha tiċħad l-ewwel erbgħa talbiet kif ukoll tiċħad is-sebgħa*, it-tmien u l-ħmistax-il talba billi:

a) billi l-fond tal-konvenut ma hu suġġett għal ebda introspezzjoni mill-fond ta' l-attur;

b) billi ż-żennuna tinsab miżduda b'mod permanenti u rriżulta li dan ix-xogħol kien sar qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri;

ċ) billi l-ħajt diviżorju li tagħmel miegħu l-gallarija li dwarha sar *l-ilment qiegħed illum oltre l-għoli rikjest mil-liġi*, u l-gallarija mhix kontra l-liġi;

d) billi l-garaxx tal-konvenut għandu diversi kunsenturi oħra li għalihom huwa responsabbli l-attur. Fi kwalunkwe każ, issottometta l-Perit, l-entita' tal-ħsara minn din is-semplici konsentura, hija minima meta pparagunata ma' l-istat ġenerali tal-garaxx;

L-istess Perit Tekniku iżda kkummenta hekk dwar it-talbiet l-oħrajn u ċjoe`:

a) illi t-tieqa/gallarija msemmija fil-ħames talba, tinsab f'distanza mill-ħajt diviżorju ta' tnax-il pulzier u nofs meta d-distanza legali għandha tkun ta' mhux anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri. Għalhekk il-koxxa ta' l-istess gallarija trid tersaq iżjed lejn il-proprjeta` ta' l-attur b'distanza ta' sbatax-il pulzier u nofs;

b) illi ċ-ċint ta' bejn il-parapetti jrid jiġi inalzat a spejjeż tat-tnejn, tal-ħxuna li nbeda l-istess ħajt u sa l-għoli li jistabbilixxu l-permess. Għalhekk ix-xogħlijiet li saru jridu jinqalgħu u jsir mill-ġdid a spejjeż tat-tnejn;

ċ) illi l-kunsenturi fil-ħajt diviżorju huma riżultat tal-moviment tal-konkos fil-gallarija ta' l-attur u li dan irid jiġi rrimedjat, a spejjeż ta' l-attur, billi ssir *expansion joint* fejn l-istess gallarija tinsab ingaljata fil-ħajt diviżorju;

Illi l-Qorti taqbel ma' dawn il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku u għalhekk tagħmilhom tagħha;

Illi l-konvenut eċċepixxa li t-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li l-attur naqas li jitlob id-dikjarazzjoni ta' l-allegati nuqqasijiet tal-konvenut;

Illi b'dan il-Qorti ma tistax tifhem jekk il-konvenut huwiex qed jgħid li ċ-ċitazzjoni hija nulla u konsegewentement din il-Qorti għandha tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju. F'liema każ din l-eċċezzjoni kellha tiġi deċiża immedjatament. Jew jekk qed jgħid li din il-Qorti ma tistax tgħaddi biex tippronunzja ruħha fuq it-talbiet

attriċi kif magħmula billi tonqos it-talba għad-dikjarazzjoni li jeżistu dawn l-allegati nuqqasijiet;

Mill-banda l-oħra l-attur, fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu għall-kontro-talba tal-konvenut eċċepixxa l-intempestivita` tal-kontro-talba stante li l-attur qatt ma rċeva ebda ilment la bil-fomm u lanqas bil-kitba dwar dak kollu allegat mill-konvenut;

Illi miċ-ċitazzjoni ta' l-attur jidher ċar dak li huwa qiegħed jitlob. Fil-premessi hemm sekwenza loġika li twassal għat-talbiet kif magħmula. Ma huwiex meħtieġ, ladarba ġie allegat li l-fond ta' l-attur qiegħed ibati minn introspezzjoni mill-konvenut, li jkun hemm dikjarazzjoni f'dan is-sens jew li jiġi ddikjarat li l-istess konvenut huwa responsabbli għal din l-introspezzjoni. Bħal fil-każ ta' kreditu sempliċi l-attur mhux mistenni jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-konvenut huwa debitur tiegħu - is-sempliċi talba għall-kundanna tal-konvenut għall-ħlas ta' l-ammont dovut hija suffiċjenti. Jekk pero` wara jirriżulta li l-konvenut mhux debitur jew bħal fil-każ in eżami, ma jirriżultax introspezzjoni t-talbiet jiġu miċħuda fil-meritu. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-konvenut Curmi qed tiġi miċħuda;

Illi l-intempestivita` ta' l-azzjoni tista' tingħata kemm-il darba jkun jonqos xi ħaġa meħtieġa mil-liġi nnifisha, bħal per eżempju, ma jistgħux jittieħdu proċeduri kontra l-Gvern jew dipartiment tal-Gvern, jekk qabel ma ssirx interpellazzjoni uffiċjali, kontra dak l-istess dipartiment. Hija wkoll intempestiva azzjoni promossa minn kreditur kemm-il darba, l-obbligat ma jkunx għalaqlu t-terminu biex jesegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu. Iżda f'każijiet oħra, partikolarment dawk ikkontemplati fit-talbiet tal-kontro-talba ma jistax jingħad li hemm intempestivita` billi l-parti li tressaq dawk

it-talbiet ma hijiex tenuta li tinterpella lill-parti l-oħra qabel jiġu istitwiti l-proċeduri. Iżjed u iżjed meta t-talbiet ikunu jifformaw parti mill-kontro-talba promossa in relazzjoni għat-talba attriċi. Għalhekk din l-eċċezzjoni ta' l-attur għall-kontro-talba tal-konvenut qed tiġi miċħuda;

Ikkunsidrat:

Illi ġie sottomess mill-attur li l-gallarija jew pjuttost loggia imsemmija fil-ħames talba tal-kontro-talba saret f'distanza anqas minn dak permess mil-liġi bil-kunsens ta' l-istess konvenut;

Il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li effettivament kien hemm il-kunsens jew għall-anqas l-akkwixxenza tal-konvenut għal dak li kien qed jagħmel l-istess attur. Iżda ma ppronunzjax ruħu billi din hija kwistjoni legali;

Illi l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili jimponi obbligu fuq sidien ta' fondi li ma jiftħux twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru u ċjoe` żewġ piedi u nofs (imsemmija mill-Perit) mill-ħajt diviżorju. Dan l-obbligu jagħti dritt lill-viċin, li ma jħallix li twieqi jkunu aktar viċini lejn il-proprejta` tiegħu minn dak stabbilit. Għalhekk din hija servitu` u bħala tali dan *id-dritt u konsegwenti* obbligu jinsab taħt it-titolu IV tal-Kap. 16 li jitkellem dwar is-servitujiet. Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistgħux jiġu kkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, ċjoe` kuntratt, mogħdija taż-żmien jew *per destinazione di padre di famiglia*. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loggia titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi;

Għar-raġunijiet fuq mogħtija dil-Qorti filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talba attriċi konċernati l-perkolazzjoni ta' l-ilma mill-fond tal-konvenut għall-parapett ta' l-attur billi dan l-ilment ġie rrimedjat fil-mori tal-kawża, tilqa' t-talbiet l-oħra ta' l-attur u konsegwentement:

Tikkundanna lill-konvenut, sabiex a spejjeż tiegħu, jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji biex iġib l-opramorta msemmija fuq għall-għoli li trid il-liġi u dana fi żmien tliet xhur mil-lum u taħt is-sorveljanza ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Michael Angelo Refalo li qed jinħatar għal dan l-iskop;

F'każ li l-istess konvenut jonqos li jagħmel ix-xogħlijiet lilu ordnati, tawtorizza lill-attur jagħmel l-istess xogħlijiet a spejjeż ta' l-istess konvenut u dejjem taħt is-sorveljanza tal-Perit nnominat aktar 'il fuq;

Tipprovdi dwar il-kontro-talba billi tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni ta' l-attur u tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', is-seba', it-tmien, l-erbatax u l-ħmistax il-talba u;

Tilqa' l-ħames u s-sitt talbiet billi tiddikjara li l-gallarija ta' l-attur tinsab distanza aqsar mill-ħajt diviżorju u għalhekk tikkundanna lill-attur sabiex, a spejjeż tiegħu, jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa biex il-gallarija tkun fid-distanza rikjesta skond il-liġi;

Tilqa' d-disa' talba billi tiddikjara li ċ-ċint ta' bejn il-parapetti ma ġiex kostrutt skond il-liġi u tipprovdi għall-fini ta' l-għaxar talba billi tiddikjara li dan għandu jinħatt u jerġa' jittella' bil-kantun ta' l-

istess ħxuna li nbeda a spejjeż tal-kontendenti u għall-għoli msemmi fil-permessi rispettivi;

Tipprovdi dwar il-ħdax-il talba billi tiddikjara li x-xogħlijiet fuq imsemmija għandhom isiru fi żmien tliet xhur mil-lum u taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett fuq innominat;

Tipprovdi dwar it-tnax-il talba billi tawtorizza lill-konvenut sabiex f'każ li l-attur jonqos li jagħmel ix-xogħlijiet lilu ordnati, sabiex jagħmilha huwa stess taħt is-sorveljanza tal-Perit inkarigat;

Tilqa' t-tlettax-il talba tal-konvenut kontro-talbent billi limitatament tikkundanna lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet meħtieġa partikolarment *expansion joint* sabiex il-gallarija ma tibqax tiġi effettwata mill-kambjament tat-temperatura;

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż kollha tat-talba prinċipali ta' l-attur għandhom jiġu sopportati kollha mill-konvenut, filwaqt li l-ispejjeż tal-kontro-talba, kif ukoll tal-Perit Tekniku li qed jiġi nnominat in forza ta' din is-sentenza, għandhom jiġu sopportati nofs kull wieħed mill-kontendenti";

Illi l-attur ħassu aggravat b'dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti laqgħet il-ħames u s-sitt talba kontenuti fil-kontro-talba tal-konvenut u inoltre akkollat lill-esponent nofs l-ispejjeż ta' l-istess kontro-talba u tal-Perit Arkitett innominat fl-istess sentenza. Għal dak li jikkonċerna l-kumplament tas-sentenza, l-attur deherlu li din hija ekwa u ġusta u timmerita konferma. Għalhekk, fl-appell li interpona, talab li din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha fejn laqgħet il-ħames u s-sitt talba kkontenuti fil-kontro-talba tal-konvenut u akkollatlu nofs l-ispejjeż

tal-kontro-talba u tal-Perit Arkitett innominat fl-istess sentenza u minflok tiċħad l-istess ħames u sitt talbiet tal-kontro-talba u tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża u tal-kontro-talba, inkluż dawk tal-Perit Arkitett, wara li tikkonferma l-istess sentenza ta' l-ewwel Qorti għall-kumplament, u fi kwalunkwe każ bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Illi anke l-konvenut ħass ruħu aggravat mis-sentenza msemmija u għalhekk interpona appell inċidentali li bih talab li dina l-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tiċħad it-talbiet attriċi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut; tikkonferma fejn intlaqgħu l-ħames, sitta, disa', ħdax, tnax u tlettax-il talba rikonvenzjonali, tilqa' fejn kienu miċħuda l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', is-seba', it-tmien, l-erbatax u l-ħmistax-il talba rikonvenzjonali, tikkonferma fejn ċaħdet l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni ta' l-attur għat-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonali u tirriforma l-kap ta' l-ispejjeż fis-sens illi l-ispejjeż taż-żewġ istanzi inkluż dawk tal-perit arkitett nominand fis-sentenza jiġu ssopportati unikament mill-attur u mhux unikament nofs l-ispejjeż tal-kontro-talba u l-Perit Arkitett innominat fl-istess sentenza appellata;

L-attur appellant ikkritika s-sentenza appellata għaliex dina laqgħet il-ħames u sitt talbiet ikkontenuti fil-kontro-talba tal-konvenut u li bihom ġie ddikjarat li t-tieqa u/jew gallarija mibnija fuq il-faċċata tal-fond ta' l-attur ma tosservax id-distanza rikjesta mil-liġi mill-ħajt diviżorju u konsegwentement l-attur ġie kkundannat sabiex, a spejjeż tiegħu, jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-gallarija tkun fid-distanza rikjesta mil-liġi;

Illi d-disposizzjoni rilevanti hija l-Artikolu 443 tal-Kodiċi

Ċivili li jiddisponi hekk, fl-ewwel subartikolu tiegħu:

"(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju";

Illi l-Perit Ġudizzjarju, Michael A. Refalo, ikkonstata li l-apertura in kwistjoni hija speċi ta' loġġa fis-sular ta' fuq tal-fond ta' l-attur, tagħti għal fuq il-parapett ta' l-istess fond ta' l-attur. Il-Perit Refalo rrelata li l-koxxa, li hija n-naħa tal-fond tal-konvenut, hija distanti tnax-il pulzier u nofs mil-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn il-fondi tal-kontendenti. Biex tiġi fid-distanza rikjesta mil-liġi, din id-distanza għandha tikber għal tletin pulzier u ċjoe` l-istess koxxa għandha tersaq sbatax-il pulzier u nofs iżjed 'il ġewwa lejn il-proprejta` ta' l-attur;

Is-sentenza appellata qablet ma' din il-konklużjoni tal-Perit Refalo, u b'hekk ġew milqugħa l-imsemmija ħames u sitt talbiet ikkontenuti fil-kontro-talba tal-konvenut;

Illi l-ewwel kritika li ressaq l-attur kienet li din l-apertura la hija loġġa, la hija tieqa u lanqas gallarija iżda:

"terrazzin żgħir li ma jisporġix 'il barra mil-linja tal-faċċata u li hu miftuħ għall-arja, ċjoe` bla ħġieġ. Bħal tali huwa speċi ta' bejt żgħir fl-ewwel sular";

Illi tissemma' b'liema isem tissemma', l-apertura in kwistjoni, li hija forma ta' arkata, fl-fehma tal-Qorti, taqa' fl-ambitu tad-disposizzjoni ċitata tal-Kodiċi Ċivili. Din id-disposizzjoni hija ċara biżżejjed u l-Qorti ma tistax tikkondividi dak li ssottometta l-attur li dak li ried jirregola l-leġislatur bl-artikolu 443 kien sempliċement

id-distanza bejn aperturi ta' ġirien *fuq l-istess livell biex inaqqas il-*possibilita` ta' aċċess abusiv minn fond għall-ieħor. Id-disposizzjoni in kwistjoni ssemmi d-distanza legali li għandha tiġi osservata fil-bini ta' tieqa mill-ħajt diviżorju, u ma ssemmix, kif jargumenta l-attur appellant, li 'l hinn mill-ħajt diviżorju, fi proprjeta` tal-ġar, għandu jkun hemm u xi tieqi jew apertura oħra, sabiex din l-istanza legali ssir operattiva;

L-attur appellant irrifera għat-tielet eċċezzjoni tiegħu għall-kontro-talba tal-konvenut, li bih eċċepixxa li l-konvenut kien ta l-approvazzjoni espressa u taċita tiegħu għall-mod kif inbena l-fond *ta' l-attur u b'hekk irrinunzja għas-servitujiet stabbiliti mil-liġi għall-*utilita` privata. L-attur ikkritika s-sentenza appellata billi din, mingħajr ma ċaħdet formalment din it-tielet eċċezzjoni, iddeċidit li l-kunsens tal-konvenut, ladarba ma ġiex espress f'att pubbliku, ma jiswiex biex tellfu d-dritt li jitlob li l-loġġa titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi;

Illi l-attur ġab provi li juru li wara li bena l-fond tiegħu, inkluża l-apertura in kwistjoni, huwa staqsa lill-kovenut jekk kellux xi oġġezzjoni li din l-apertura tibqa' kif ġiet mibnija u dan irrispondih li ma jsibx oġġezzjoni. L-attur issottometta li b'hekk il-konvenut *ta l-kunsens espress tiegħu għal din* l-apertura li:

"dan żgur li jikkostitwixxi fatt assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juri l-volonta` preċiża u inekwivoka tar-rinunzja da parti tal-konvenut għas-servitu` legali in kwistjoni";

Illi din il-Qorti taqbel li tista' ssir eċċezzjoni għad-distanza msemmija fl-artikolu 443, fis-sens li din id-distanza tikkostitwixxi servitu` legali għall-utilita` privata u bħala tali d-distanza msemmija

fiha tista' tiġi mmodifikata jew irrinunzjata minn min għandu interess. Pero`, din il-Qorti tikkondividi dak li rriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti li biex tali modifika jew rinunzja tkun verament effettiva, hemm bżonn li din il-volonta` tirriżulta minn att pubbliku billi si tratta ta' dritt reali;

Illi f'dana l-istadju ta' l-appell, l-attur invoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin a tenur ta' l-artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili. L-attur jippretendi li bil-preskrizzjoni huwa "akkwista" d-dritt li "jħalli l-apertura in kwistjoni kif inhi u kif kien approvaha l-konvenut stess";

Illi fil-fehma tal-Qorti, il-preskrizzjoni invokata mill-attur appellant ma tistax tiġi applikata għall-każ odjern. Il-Kodiċi Ċivili għandu disposizzjonijiet *ad hoc* fuq l-aspett tal-preskrizzjoni. Infatti, l-artikolu 481 jistabbilixxi ż-żmien li huwa meħtieġ <u>bħala regola</u> sabiex servitu` tispiċċa minħabba n-*non uso* tagħha. Dan iż-żmien huwa 40 sena fil-każ ta' beni tal-Gvern Malti jew ta' beni tal-Knisja jew ta' xi istituzzjoni pija oħra, u ta' 30 sena fil-każ ta' beni oħrajn. Iż-żmien ta' 10 snin jista' jkun applikabbli <u>fil-każ biss ta' terz possessur</u> ta' bona fede u li jkun akkwista l-fond servjenti b'titolu kapaċi li jittrasferixxi l-proprjeta`. Din il-Preskrizzjoni qasira tista' tkun applikabbli skond l-artikolu 483 abbinat ma' l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Issa fil-każ odjern, l-attur ċertament ma huwiex "terz possessur", għaliex kien <u>huwa stess</u> li bena l-apertura in kwistjoni, ladarba din il-kundizzjoni ma ġietx sodisfatta fil-każ odjern, ma hemm l-ebda ħtieġa li din il-Qorti tkompli tindaga sabiex tara jekk jokkorrux il-kondizzjonijiet l-oħra neċessarji għall-estensjoni tas-servitu` fiż-żmien abbrevjat ta' 10 snin, liema rekwiżiti huma l-akkwist b'titolu kapaċi li jittrasferixxi l-proprjeta` l-eżistenza tal-bona fede u d-dekors taż-żmien ta' 10 snin. Konsegwentement,

l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-attur f'dana l-istadju ta' l-appell ma tistax tiġi milqugħa u qiegħda tiġi miċħuda;

Illi l-aħħar aggravju ta' l-attur huwa fi kliemu stess is-segwenti:

"li anke jekk din il-Qorti tiċħad l-argumenti kollha fuq esposti, jibqa' l-fatt li l-imsemmija "tieqa/gallarija" saret bil-kunsens espress tal-konvenut u jekk illum huwa b'pika reġa' bdielu u qiegħed jinsisti li jċaqlaqha, allura kemm l-ispejjeż għal dan ix-xogħol u kemm l-ispejjeż legali konnessi mal-kontro-talbiet relattivi għandhom ikunu a karigu tiegħu, partikolarment meta kif irriżulta mill-provi, l-istess konvenut l-ewwel darba li lmenta dwar din l-apertura kien proprju meta ppreżenta l-kontro-talba, u qatt ma kien interpella lill-esponent dwarha qabel";

Illi anke dana l-aggravju ta' l-appellant ma huwiex ġustifikat. Infatti, il-provi juru li l-attur bena l-apertura in kwistjoni, kif imposta fuqu bid-disposizzjoni espressa tal-liġi. <u>Wara li spiċċa l-bini</u>, xi ħadd ġibidlu l-attenzjoni li t-tieqa tal-faċċata ma kinitx kif suppost. Il-Perit tiegħu taħ parir li t-tieqa setgħet tibqa' kif inhi jekk ikun hemm il-kuntentezza tal-ġar. L-attur xehed li huwa akkwista dan il-kunsens tal-konvenut. Din ix-xhieda ta' l-attur (ara fol. 90) tindika li l-attur ġab il-kunsens tal-konvenut <u>wara</u> li l-attur diġa' kien bena t-tieqa in kwistjoni, u mhux qabel. Isegwi li l-ispejjeż neċessarji sabiex din l-apertura tiġi konformi mal-liġi, irid isofrihom l-attur stess. Li kieku rriżulta li l-attur <u>qabel bena l-apertura</u> kellu diġa' l-kunsens espress tal-konvenut, allura l-każ kien ikun mod ieħor. Anke l-ispejjeż legali għandu ġustament isofrihom l-attur, għaliex mill-kontestazzjoni assidiva li għamel f'din il-kawża jirriżulta mingħajr ebda ombra ta' dubbju illi anke kieku l-konvenut interpellat <u>qabel</u> il-kawża sabiex ipoġġi din l-apertura konformi mil-liġi, xorta waħda

l-attur ma kienx volontarjament sejjer jintraprendi x-xogħlijiet opportuni;

Konsegwentement, l-appell prinċipali ta' l-attur għandu jiġi miċħud;

Illi l-konvenut fl-appell inċidentali ressaq diversi ilmenti li sejrin jiġu investigati wieħed wara l-ieħor, kif issollevati mill-konvenuti;

L-ewwel ilment jikkonċerna t-talba ta' l-attur sabiex il-konvenut ikun kostrett jgħolli l-opramorta li tagħti fuq l-arja tal-*garages* proprjeta` ta' l-attur. Il-konvenut sostna li ladarba l-attur m'għandux aċċess għal din l-arja, ma hemmx obbligu li jgħolli l-opramorta billi ma hux il-każ ta' introspezzjoni. Fil-fehma tal-Qorti, dana l-ilment tal-konvenut ma huwiex ġustifikat. L-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili ma jsemmix li bħala kundizzjoni għat-titliegħ tal-ħajt diviżorju għall-għoli msemmi fl-istess disposizzjoni, għandu jkun hemm introspezzjoni fuq il-proprjeta` tal-ġar u li dan ikun qiegħed attwalment jagħmel xi użu partikolarment ta' l-istess proprjeta`. U la l-liġi ma ssemmi xejn, ma jistax il-konvenut joħloq huwa stess xi distinzjoni jew kundizzjoni;

Il-konvenut ilmenta li l-ewwel talba rikonvenzjonali kellha tiġi milqugħa għaliex:

"dak li japplika għall-attur ċjoe` fl-ewwel talba tiegħu, għandu japplika wkoll għall-konvenut. It-terrazzin ta' l-esponent huwa soġġett għall-introspezzjoni da parti ta' l-attur. Di fatti, ikollu jagħmel umbrella biex l-attur ma jħarisx fuqu. Peress li l-bejt ta' l-attur huwa għola minn dak ta' l-esponent, allura l-opramorta

għandha togħla da parti tiegħu";

Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din il-fehma tal-konvenut billi l-opramorta li tħares direttament fuq it-terrazzin tal-konvenut għandha l-għoli impost fl-artikolu 427. L-attur ma għandu ebda *obbligu li jgħolli l-opramorta l-oħra, li tħares direttament fuq il*-proprjeta' tiegħu stess, billi dana l-ħajt m'huwiex ħajt diviżorju u għalhekk l-artikolu 427 ma hux applikabbli għal din il-parti ta' l-opramorta li l-konvenut jixtieq li togħla;

Illi din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Onorabbli Qorti għamlet sewwa li ċaħdet it-tielet u r-raba' talba rikonvenzjonali billi l-kanna li tissemma' jirriżulta li ngħalqet b'mod permanenti u mhux b'mod temporanju, kif jissuġġerixxi l-konvenut, bħala kritika fl-appell inċidentali tiegħu;

Illi anke l-ilment tal-konvenut dwar dak li ġie deċiż fil-konfront tas-seba' talba rikonvenzjonali ma hux ġustifikat billi l-gallarija jew it-terrazzin ta' l-attur iħares għal ġol-bitħa ta' l-attur stess u għalhekk ma kien hemm l-ebda impediment legali li jserrħu mal-ħajt diviżorju;

Illi relattivament, għad-disa' talba rikonvenzjonali, il-konvenut ressaq il-kritika li minkejja li l-ewwel Onorabbli Qorti laqgħetha, pero' kkundannat lill-esponenti jħallas nofs l-ispejjeż biex jinħatt u jerġa' jinbena l-istess ċint li jaqsam iż-żewġ parapetti. Il-konvenut issottometta li huwa m'għandux ibati ebda spejjeż għaliex kien l-attur li bena ħażin. Dina l-kritika ma tistax tintlaqa' billi l-Perit Tekniku rrelata li .ż-żewġ kontendenti kienu qegħdin ħażin kif għollew iċ-ċint imsemmi. Għalhekk dak kollu li sar ħażin irid jiġi rimess u ċ-ċint jiġi mgħolli kif irrelata l-Perit Refalo a spejjeż taż-

zewġ kontendenti;

Illi anke l-aggravji tal-konvenut dwar dak li ġie deċiż referibbilment għall-aħħar tliet talbiet rikonvenzjonali ma hux ġustifikat billi mir-relazzjoni peritali jidher ċar li l-entita' tal-ħsara lamentata hija minima meta pparagunata ma' l-istat ġenerali tal-garaxx. Il-prinċipju regolanti huwa li *de minimis non curat praetor* u għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti fir-rigward;

Għal dawn il-motivi, prevja li tiċħad kemm l-appell prinċipali ta' l-attur, kif ukoll l-appell inċidentali tal-konvenut, tikkonferma s-sentenza appellata u tordna li l-ispejjeż kollha konnessi ma' l-appelli prinċipali isofrihom l-attur waqt li dawk ta' l-appell inċidentali jħallashom il-konvenut.