QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 5 ta' Ottubru, 2016

Numru 7

Rikors Guramentat Nru. 407/2007

Torri Gardens Limited

vs

Carmen sive Charmaine Ellul u
b'digriet tal-15 ta' Jannar 2008
gew imsejha fil-kawza Rennie, Melvin, Clayton u Christopher
ahwa Micallef b'dan li l-imharka Carmen Ellul ghandha tkun
il-kuratrici "ad litem" ta' Melvin, Clayton u Christopher Micallef u
b'digriet tal-5 ta' Frar 2013
il-konvenuti Christopher, Silvio sive Clayton, Rennie u Melvin
ahwa Micallef qed jidhru f'isimhom proprju billi lkoll maggorenni u
b'digriet tal-20 ta' Marzu 2009
issejhet fil-kawza M.G. Construction Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-11 ta' April 2007 li jghid hekk:

Dikjarazzjoni tal-oggett tal-kawza
1. Illi s-socjeta attrici hija l-proprjetarja ta' porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala "ta' Dingejru" f'Hal Lija, tal-kejl superficjali ta' cirka dsatax-il tomna (19T) liema art tikkonfina mit-Tramuntana ma' Transfiguration Avenue, Lija, mill-punent mal-iskola sekondarja tal-Gvern ta' Hal Lija u lvant ma' Sqaq il-Barrieri u in parti mal-proprjeta tal-familja Zammit jew aventi causa taghha, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u dana kif jirrizulta mill-anness kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 16 ta' Settembru1977 (anness Dok. "A");

2. Illi s-socjeta attrici zviluppat fuq l-imsemmija porzjoni ta' art kumpless ta' akkomodazzjoni ghall-istudenti, bil-gonna u l-facilitajiet ta' madwaru maghruf bhala 'University Residence' u li llum ghandu faccata fuq Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija;

3. Illi in oltre, is-socjeta attrici ifforrnat passagg privat, izda li huwa accessibbli ghall-pubbliku, u li jwassal mill-imsemmija Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal Quarry Lane, Balzan u li jikkonfina mill-Punent ma' Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija, mill-Lvant ma' Quarry, Lane Balzan, minn Nofsinhar in parti mal-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija u in parti mal-fond "Il-Migbel", Triq il-Barriera, Balzan u mit-Tramuntana mal-bqija tal-art maghrufa bhala "ta' Dingejru" f'Hal Lija, hawn fuq deskritta. L-imsemmi passagg privat jifforma parti integrali mill-fuq imsemmija porzjoni diviza ta' art maghrufa bhala "ta' Dingejru" f'Hal Lija u li fuqha s-socjeta attrici zviluppat il-"University Residence" hawn fuq indikata u bhala tali huwa proprjeta privata tas-socjeta attrici;

4. Illi recentement il-konvenuta fethet numru ta' twieqi, bibien u aperturi ohra fil-hajt li jiddividi l-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-passagg privat imsemmi di proprjeta tas-socjeta attrici u dana bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tas-socjeta attrici;

5. Illi in oltre l-konvenuta ittrasferiet drenaggi u installazzjonijiet ohra u qed tippermetti l-iskular ta' ilma mill-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal fuq il-passagg privat hawn fuq indikat ukoll bi ksur tad-drittijiet patrimonali tas-socjeta attrici;

6. Illi ghalkemm il-konvenuta giet interpellata ripetutament sabiex: (i) taghlaq l-imsemmija, twieqi, bibien u aperturi ohra li hija fethet fil-hajt li jiddividi l-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-proprjeta tas-socjeta attrici; (ii) tnehhi kwalsijasi drenagg jew installazzjoni ohra li hija setghet ghamlet fil-passagg privat di proprjeta tas-socjeta attrici; u (iii) ma tippermettix l-iskular ta' ilma mill-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal fuq l-imsemmi passagg privat, il-konvenuta baqghet inadempjenti u ma ottemperatx ruhha mal-interpellazzjoni tas-socjeta attrici;

7. Dawn il-fatti huma maghrufa lill-esponenti personalment.

Raguni tat-talba

1. Illi kif diga premess, il-konvenuta fethet numru ta' twieqi, bibien u aperturi ohra fil-hajt li jiddividi l-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-passagg privat di proprjeta tas-socjeta attrici u dana bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tas-socjeta attrici;

2. Illi in oltre l-konvenuta ittrasferiet drenaggi u installazzjonijiet ohra u qed tippermetti l-iskular ta' ilma mill-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal fuq il-passagg privat hawn fuq indikat ukoll bi ksur tad-drittijiet patrimonali tas-socjeta attrici;

3. Illi ghalkemm il-konvenuta giet interpellata ripetutament sabiex: (i) taghlaq l-imsemmija, twieqi, bibien u aperturi ohra li hija fethet fil-hajt li jiddividi l-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-proprjeta tas-socjeta attrici; (ii) tnehhi kwalsijasi drenagg jew installazzjoni ohra li hija setghet ghamlet fil-passagg privat di proprjeta tas-socjeta attrici; u (iii) ma tippermettix l-iskular ta' ilma mill-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal fuq l-imsemmi passagg privat, il-

konvenuta baqghet inadempjenti u ma ottemperatx ruhha mal-interpellazzjoni tas-socjeta attrici;

4. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza,

Talbiet
Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi is-socjeta attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Prevja, okkorrendo, dikjarazzjoni li l-passagg privat hawn fuq deskritt huwa proprjeta tal-attrici, tiddikjara illi l-konvenuta, bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tas-socjeta attrici: (i) fethet twieqi, bibien u aperturi ohra fil-hajt li jiddividi l-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-passagg di proprjeta tal-attrici; (ii) ittrasferiet drenaggi u installazzjonijiet ohra u qed tippermetti l-iskular ta' ilma mill-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal fuq il-passagg privat di proprjeta tas-socjeta attrici;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex entro terminu qasir u perentorju li jogghobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti: (i) taghlaq it-twieqi, bibien u aperturi ohra kollha li l-konvenuta fethet fil-hajt li jiddividi l-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-passagg di proprjeta tas-socjeta attrici; (ii) tnehhi kwalsijasi drenaggi u installazzjonijiet ohra li l-konvenuta setghet installat fil-passagg di proprjeta tas-socjeta attrici; u (iii) taghmel dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex jitwaqqaf ghal kollox kwalsijasi skular ta' ilma mill-fond "St. Joseph", Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija ghal fuq il-passagg di proprjeta tas-socjeta attrici, kollox taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tawtorizza lis-socjeta attrici sabiex twettaq hija stess ix-xoghlijiet relattivi a spejjez tal-konvenuta kemm-il darba l-konvenuta kellha tibqa' inadempjenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 304/2007GCD, kontra l-konvenuta li hija minn issa stess ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Ellul u wlieda li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru peress li l-proprjeta in kwestjoni tappartjeni wkoll lill-ulied minuri Rennie, Melvin, Clayton u Christopher ahwa Micallef. Ghalhekk l-esponenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, u dan peress li l-imsemmija proprjeta tappartjeni fost ohrajn lill-imsemmija minuri, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' separazzjoni fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella tal-10 ta' Awwissu tas-sena 2000, markat bhala Dok. A u anness mal-prezenti.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, irid jigi eccepit is-segwenti:
a. Illi l-imsemmija twieqi ma humiex miftuhin fuq il-proprjeta tas-socjeta attrici, li fi kwalunkwe kaz ghandha tipprova li l-imsemmi passagg huwa proprjeta taghha.
b. Illi safejn jirrigwarda t-talba ghat-tnehhija ta' drenagg u installazzjonijiet ohra, din ghandha tigi michuda, peress li kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, mhemm l-ebda drenaggi u installazzjonijiet ohra fil-passagg in kwestjoni.

3. IIli kwantu jirrigwarda dak li qed jissejjah skular ta' ilma, dan ukoll ma jinsabx fil-proprjeta tas-socjeta attrici, pero fi kwalunkwe kaz, meta huma xtraw il-proprjeta, il-fond in kwestjoni diga kellu dritt li jarmi l-ilma ghal gewwa dan il-passagg, u di piu l-fond tal-esponent huwa f'livell aktar gholi mill-passagg in kwestjoni, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

4. Illi l-imsemmi passagg huwa destinat li jsir triq pubblika u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

5. Illi finalment l-esponenti qieghda minn issa tirriserva li fi stadju opportun tikkjama fil-kawza lill-awturi taghha.

6. Salvi risposti ohra.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza M.G. Construction Limited li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament fil-konfront tas-socjeta kjamata in kawza l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi wkoll in linea preliminari s-socjeta kjamata in kawza mhix il-legittimu kontradittur u kwindi ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante illi s-socjeta kjamata in kawza ma kkagunat ebda pregudizzju fil-konfront tas-socjeta Torri Gardens Limited (C3749) in kwantu ghall-premessi u t-talbiet kif dedotti fir-rikors guramentat.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-relazzjoni peritali tal-perit Alan Saliba u l-eskussjoni li saritlu, u rat in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li l-provi mressqa f'din il-kawza japplikaw ukoll ghall-kawza konnessa Nru. 913/2012MCH fl-istess ismijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni fejn is-socjeta attrici qed tivvanta dritt ta' proprjeta fuq sqaq u vjolazzjoni da parti tal-konvenuti tad-drittijiet ta' proprjeta billi hemm bieb u twieqi li

nfethu fuq tali sqaq kif ukoll katusi tal-ilma u pajpijiet tal-airconditioner kif ukoll skular ta' ilma li jaghtu ghall-istess sqaq.

Il-konvenuti jinsistu illi ma humiex jivvjolaw ebda dritt ta' proprjeta tas-socjeta attrici u in ogni kaz il-passagg (sqaq) hu destinat li jsir triq pubblika.

Is-socjeta kjamata fil-kawza tghid biss li hi ma kkagunat ebda pregudizzju lis-socjeta attrici tenut kont ta' dak allegat minnha.

Dritt proprjeta fuq l-isqaq jew passagg

Din hi l-ewwel kwistjoni li trid tigi deciza ghaliex hu biss jekk is-socjeta attrici jirnexxilha tipprova titolu fuq l-isqaq li tista' mbaghad tivvanta vjolazzjoni tat-terzi ta' tali dritt. It-titolu tas-socjeta attrici jinbet minn kuntratt ta' akkwist tas-16 ta' Settembru 1977 atti Nutar Tonio Spiteri li fil-parti rilevanti tieghu jghid hekk:

> A building site within the building scheme of Lija known as 'ta' Dingejru' situate in the limits of Lija, having a superficial area of approximately nineteen tumoli (19T) whih area however includes land previous used as a quarrying site, bounded the whole territory on the North by Transfiguration Avenue, on the West by Government Secondary School and on the East in part by Sqar il-Barrieri also called Quarry Street and in part by property of the Zammit Family, free and unencumbered with all its rights and appurtenenances, including any farmhouses or other buildings existing thereon as better described in the annexed plan marked Dokument 'Z' where the land is shown outlined in red ...' (Din il-pjanta Dok. 'Z' tinsab a fol.225. din il-pjanta turi l-estent tal-art b'linja hamra u t-tqassim taghha f'numru ta' plots).

Is-socjeta attrici tghid li l-isqaq mertu tal-azzjoni ma kienx jezisti meta xtrat din l-estensjoni ta' art u l-art kienet testendi sa hajt tas-sejjiegh li jiddividi l-proprjeta taghha minn barriera proprjeta ta' terzi li eventwalment inxtrat mis-socjeta kjamata fil-kawza. Billi t-tfal tal-iskola fil-vicin kienu jghaddu minn parti tal-art biex jaqsmu ghal triq ohra, is-socjeta attrici ddecidiet li jinbena hajt tal-bricks il-gewwa mill-hajt tas-sejjieh u b'hekk gie ffurmat f'passagg jew trejqa (ara xhieda ta' Anthony Fenech fol. 24 tal-process). Il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Alan Saliba fil-fatt jikkonferma illi fil-pjanta tal-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta attrici dan il-passagg ma jidhirx u l-art turi biss it-tqassim f'numru ta' plots u strutturi ezistenti.

Il-Qorti ma tqis ix-xhieda prodotta mill-konvenuta biex issostni li l-passag kien ezistenti qabel l-akkwist mis-socjeta attrici bhala attendibbli. Omm il-konvenuta li tixhed li l-passagg kien maghluq fil-gnub tieghu b’zewg hitan tas-sejjieh li wiehed minnhom fuq in-naha attrici ghadu jidher in parti hi kontradetta mill-perit tekniku li jsostni li din il-parti tal-hajt ma jistax ikun estensjoni ta’ hajt iehor ghax dan il-hajt inbena wara biex jimblokka Triq il-Barrieri u dan mill-aeriel photos tal-1957 a fol. 557 u dak tal-1988 a fol. 287. Maria Concetta Grech xhud ohra tikkontradixxi lilha nfisha fejn fix-xiehda tghid li l-passag kien diviz b’hitan tas-sejjiegh mentri fil-kontro ezami tixhed li kien hemm hajt wiehed. Joseph Galea xhud iehor ukoll jixhed li kien hemm hajt wiehed.

Ghalkemm il-konvenuta tghid li kienet tghaddi mill-isqaq xi 34 sena u fuq kull naha kien hemm hajt tas-sejjieh, il-perit tekniku jirrileva illi mill-ariel photo tal-1978 (fol. 602) jidher biss hajt wiehed tas-sejjiegh li parti ghadu ezistenti u li jiddividi l-art tal-awtur tal-konvenuti minn dik tas-socjeta attrici u dan wara l-akkwist tal-art mis-socjeta attrici, fejn ukoll ma jidhirx passagg, liema passagg kif xehed Anthony Fenech sar minnhom wara li akkwistaw l-art.

Jidher ukoll illi ghalkemm il-konvenuti jsostnu li l-passagg hu wiehed pubbliku pero s-socjeta attrici tikkontendi li ghalkemm il-passagg hu miftuh biex minnu jghaddi l-pubbliku, l-isqaq qieghed fuq l-art mixtrija minnha fl-1977 u l-fatt li jghaddi l-pubbliku ma jnaqqasx mid-dritt ta’ proprjeta li s-socjeta attrici ghandha fuq dan il-passagg. Ittella’ jixhed Carmel Camilleri, operations manager tal-Lands li kkonferma li l-Gvern la esproprja u anqas xtara l-passagg in kwistjoni (ara xhieda a fol. 200 tal-process). Giet esebita ittra tal-Lands li jikkonferma dan datata 25 ta’ April 2007 a fol. 56 tal-process. Ghalkemm skond ix-xhud tal-MEPA Victor Borg Florentino jghid li l-passag hu schemed pero sallum ghadu proprjeta privata.

Il-Qorti hi konvinta illi s-socjeta attrici ipprovat illi l-art li xtrat kienet tasal sal-hajt divizorju mal-art li fuq parti minnha inbniet id-dar tal-konvenuta. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Frank Attard vs Anthony Farrugia et** deciza fil-28 ta’ Jannar 2005:

> il-fatt li persuna tiftah triq fuq proprjeta taghha ghall-pubbliku ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjeta li hija ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunita servitu ghal uzu tat-triq.

Proprjeta tal-hajt divizorju

Il-kwistjoni li jrid jigi deciz f'dan l-istadju hu l-proprjeta tal-hajt tas-sejjiegh li kien jiddividi l-barriera li nxtrat mill-awturi tal-konvenuti u li l-perit tekniku jqis li kellu wisa ta' metru, meqjus li llum flok il-hajt hemm xkaffa tal-concrete li tmiss mal-proprjeta tal-konvenuta. Din l-ixkaffa saret wara li l-awturi fit-titolu tal-konvenuti M.G. Construction meta kienet qed tibni d-dar tal-konvenuta ddemoliet il-hajt tas-sejjiegh u wara li nbdiet kawza bejn is-socjeta attrici u M.G. Construction, il-kawza giet ceduta wara li skond is-socjeta attrici saret transazzjoni u s-socjeta M.G. Construction bniet id-dar tal-konvenuta fil-linja divizorja mal-passagg minghajr ma invadiet il-hajt tas-sejjiegh li sar xkaffa tal-concrete. Il-Qorti ma tqis illi tali 'transazzjoni' li skond is-socjeta attrici tinsab a fol. 158 kienet tfisser li s-socjeta M.G. Construction kienet qed tirrinunzja ghal xi dritt jew tirrikonoxxi lis-socjeta attrici bhala sid uniku tal-hajt tas-sejjiegh. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Antoine Bajada vs Mediterranean Cement Limited**, PA 23/04/2004:

> Illi in tema legali jigi osservat li t-transazzjoni huwa kuntratt bilaterali li permezz tieghu "il-partijiet b' xi haga li jaghtu, iwieghdu jew izommu, jaghtu tmiem ghal kawza mibdija jew jevitaw kawza li tkun ser issir" [Art.1718]. Inoltre, ghal validita' taghha jehtieg jew l-att pubbliku jew skrittura privata li tkun ffirmata mill-partijiet kollha [Art.1233[1][d][2] Kap.16]. Illi meta jkun hemm transazzjoni valida ma hemmx spazju ghal sentenza specjalment ghaliex dik it-transazzjoni eskludiet is-sentenza.

Tali konsiderazzjoni twassal lil Qorti tqis illi l-eccezzjoni tas-socjeta M.G. Construction li mhix legittimu kontradittur mhix f'postha ghax irid jigi kunsidrat ta' min hu l-hajt tas-sejjiegh, illum l-ixkaffa tal-concrete. Dan qed jinghad ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex dubju illi l-konvenuti ma akkwistaw ebda parti mill-hajt tas-sejjiegh billi fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta u zewgha tas-27 ta' Awwissu 1994 (fol. 211 tal-process) akkwistaw dar u garage fi stat ta' gebel u saqaf mibnija fuq porzjoni art diviza. Kwindi l-konvenuta u zewgha xtraw corpus determinat u mhux porzjoni art b'kejl u ghalhekk kull argument tal-konvenuti li l-kejl li ghandha d-dar hu effettivament izghar minn dak mixtri hu irrelevanti. Il-konvenuti ghalhekk ma ghandhom ebda

jeddijiet fuq l-ixkaffa tal-concrete in kwistjoni. Ara f'dan is-sens **Mercury plc vs Emanuel Muscat et**, PA 21/10/2005.

Pero xorta jibqa' l-kwezit jekk din l-ixkaffa tappartjenix fi proprjeta lis-socjeta attrici kollha jew in parti jew jekk din hix proprjeta kollha jew in parti tal-awtur tal-konvenuti cioe M.G. Construction. M.G. Construction ma tippretendi ebda dritt ta' proprjeta fin-nota ta' eccezzjonijiet pero dan ma jfissirx li f'dan in-nuqqas l-ixkaffa tal-concrete jappartjeni lis-socjeta attrici. Tali dritt jrid jigi ppruvat.

Jirrizulta li l-hajt tas-sejjeigh kien ezistenti qabel is-socjeta attrici xtrat l-art taghha fl-1977. Il-kuntratt ma jsemmi xejn fuq il-hajt divizorju bejn il-proprjeta li xtrat u dik li kien jappartjeni lil M.G. Construction. Lanqas ma rrizulta b'mod car jekk parti minn dan il-hajt kienx jibqa' niezel sal-qiegh tal-barriera qabel sar il-bini min M.G. Construction. Il-prezunzjoni tal-ligi fl-artikolu 410(1) tal-Kap. 16 hi li hajt li jiddividi zewg ghelieqi jew zewg proprjetajiet hu prezunt li hu komuni jekk ma jirrizultax prova kuntrarja. Dan ifisser illi s-socjeta attrici tista' tivvanta dritt ta' proprjeta fuq il-passagg u nofs il-hajt divizorju cioe nofs metru, li l-perit tekniku Alan Saliba stabilixxa bhala l-wisa tal-hajt originali, liema wisa jikkombacja ma' dak li stabilixxa l-perit Doublet fil-verbal tal-kawza li saret bejn is-socjeta attrici u M.G. Construction fid-29 ta' April 1993 a fol. 158 tal-process.

Ftuh ta' twieqi

Dan iwassal issa ghal kwistjoni li skaturat din il-vertenza. Il-konvenuti ex admissis jammettu li fethu twieqi u bieb fuq il-passagg in kwistjoni. Id-drains li hemm fil-passagg saru mis-socjeta M.G. Construction meta hi xtrat il-fond. Il-perit tekniku jirreleva illi l-pajpijiet tal-airconditioner tnehhew.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Anthony Buhagiar et vs Monica Falzon et** (PA 29/09/2016):

> Illi l-liġi (Art. 425 tal-Kap. 16) trid li "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju". Għalhekk il-projbizzjoni mhix limitata għal twieqi, imma testendi għal kull tip ta' apertura, ta' kwalunkwe xorta. Il-kelma "apertura" hija mislufa mill-ilsien Taljan. Il-leġislatur, meta ttraduċa t-test Taljan oriġinali, ma użax

kelma semitika, bħal ngħidu aħna l-kelma "fetħa" (li hija l-kelma li nqdew biha l-atturi fir-rikors promotur), kif is-soltu għamel b'mod konsistenti mal-kodiċi kollu fiż-żmien meta saret it-traduzzjoni. Fil-lingwaġġ komuni Taljan, il-kelma "apertura" tfisser "spaccatura, spiraglio; foro, spazio vuoto in qualunque cosa, che dovrebbe esser continua; vano per cui possono passare persone e cose; distanza fra le estremita` dei lati di alcuna cosa" (**Pietro Fanfani**, Vocabolario della Lingua Italiana, quarta edizione, Firenze 1902). Għalhekk din il-kelma tfisser fuq kollox "fetħa". It-test Ingliż kif riportat meta l-Kodiċi Ċivili kien enumerat "Kap 23", jittraduċiha bħala "other opening". Fit-test Taljan oriġinali, fl-Ordinanza VII tal-1868, (artiklu 121) hemm miktub "Non puo` uno dei vicini, senza il consenso dell'altro, formare nel muro divisorio alcuna finestra od altra apertura". Il-Kodiċi De Rohan ħaddem id tal-azzar għal min jiftaħ tieqa f'ħajt divisorju: "Aniuno e` permesso nel muro divisorio delle case fare cammini di fuoco, armadj, e finestre, sotto pena di pagare once dieci al Fisco; nella quale pena incorreranno anche i mastri muratori; e si dovranno in oltre tali cammini, armadj, e finestre chiudere a spese del padrone di casa, per cui ordine si saranno fatti" (**Diritto Municipale di Malta** MDCCLXXXIV, Libro Terzo, Cap. XI "delle case, fondi, e servitu diverse, para. 1). U f'dan ir-rigward il-Kodiċi Ċivili ma jagħmillux għajb: il-Qorti tal-Appell, meta kellha okkażjoni tidħol fil-fond fuq din id-disposizzjoni tal-liġi, ma naqsitx milli tirrimarka li: "Il-liġi tagħna hija kategorika fil-projbizzjoni li tagħmel illi fil-ħajt diviżorju ma għandhomx jinbnew aperturi. Fid-Dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju għalkemm dawn ikunu jħarsu fuq il-fond viċin (ara L. Altius Cod. De Servitutibus et Aqua; Cipolla De Servitutibus urbanorum et praediorum. Cap. 22, no 1 e 2; Pecchio De Servitutibus, Cap. E quest. 19. no. 1, 2 e 3; u s-sentenza ta' din il-Qorti in re "Barbara vs. Falzon" tat-28 ta' Novembru 1890 – Kollez. XII.548). Kien jiġi eċċettwat il-każ meta dawk l-aperturi isiru għad-dispett tal-viċin, għaliex allura kien ikun applikat il-prinċipju l-ieħor illi malitiis non est indulgendum .. .. Il-Kodiċi Muniċipali tagħna kien mar kontra din it-teorija u stabbilixxa li ma hux permess lil ħadd "nel muro divisorio delle case" jiftaħ aperturi, u ma kienitx issir distinzjoni jekk il-ħajt kien proprju ta' min qiegħed jagħmel aperturi jew kien komuni, jew inkella d-distinzjoni l-oħra jekk dak il-ħajt kienx qiegħed jissepara żewġ edifizi jew inkella dar ma' fond ta' natura oħra;.. .. Fuq din l-iskorta saret id-disposizzjoni tal-Art. 121 ta' l-Ord. VII ta' l-1868, li qalet:- "One of the neighbours cannot, without the consent of the other, form in the party-wall any window or other aperture". Id-dizzjoni Taljana kienet tgħid "nel muro divisorio"; u evidentement il-leġislatur, skond it-tagħlim tal-ġurisprudenza, imperanti l-kodiċi muniċipali, ma riedx jagħmel differenza bejn ħajt diviżorju tal-proprjetarju li jagħmel aperturi jew ħajt komuni. Il-fundament tad-disposizzjoni huwa ċar, u jikkonsisti fis-suġġistjoni li naturalment għandu jkollu l-viċin jekk isiru dawk l-aperturi fil-ħajt diviżorju, u probabilment il-ġlied u l-kwistjonijiet bejn il-viċini jekk dak ikun permess" (**Vella vs Buttigieg**, App Civ 15/12/1941, Koll Vol XXX.i.115);

Illi l-imsemmija projbizzjoni hija daqshekk assoluta li l-istess Qorti stabbiliet li ma setgħux isiru aperturi fil-ħajt li kien in kwistjoni f'dik il-kawża minkejja li l-ħajt kien mibni tlett piedi u ħames pulzieri 'l ġewwa mil-linja tal-konfini ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet tal-attur u tal-parti mħarrka. Kemm hu hekk dik il-Qorti qalet li: "Veru li l-art. 139 ta' l-istess liġi jgħid li l-proprjetarju ta' post ma

> jistax jiftaħ twieqi f'distanza iżgħar minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju; iżda dik id-disposizzjoni qegħda tirregola d-distanza li għandha tiġi osservata biex isiru twieqi mill-ħajt diviżorju, u mhux, kif inhu fil-każ preżenti, aperturi fl-istess ħajt diviżorju, għalkemm dana huwa iżjed il-bogħod minn żewġ piedi u sitt pulzieri. Infatti l-fundament tal-projbizzjoni tibqa' dejjem illi għalkemm il-ħajt diviżorju qiegħed iżjed 'il bogħod minn dik id-distanza, iżda s-soġġezzjoni tal-viċin tibqa' dejjem; dak li l-liġi riedet timpedixxi";

Jidher illi t-twieqi fil-pjan terran u fl-ewwel sular kif ukoll il-bieb dejjaq li jaghti ghal garage tal-konvenuti saru fil-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet u ghalhekk l-aperturi kollha humia kontra l-ligi u ghandhom jigu maghluqa. In kwantu ghal katusi tad-drenagg u skular ta' ilma minnhom fil-passagg jidher li dawn saru b'tali mod li l-ilma minnhom qed jiskula direttament fit-trejqa jew sqaq. Il-konvenuti ma gabux prova li jgawdu minn dritt ta' stillicidju (art. 403 Kap. 16) fuq il-passagg billi dawn il-katusi saru bil-fatt tal-bniedem cioe bil-kostruzzjoni ta' katusi li jferrghu direttament fuq it-trejqa u kwindi wkoll jikkostitwixxu vjolazzjoni fuq id-dritt tal-proprjeta tas-socjeta attrici billi t-trejqa hi proprjeta tas-socjeta attrici. Il-Qorti tqis ukoll illi l-katusi ghandhom jitnehhew mill-pozizzjoni li qeghdin.

Preskrizzjoni

Irid jinghata kont tal-eccezzjoni tas-socjeta M.G. Construction li l-azzjoni attrici hi preskritta ai termini tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16. Is-socjeta M.G. Construction ma gabet ebda prova biex tissostanzja din l-eccezzjoni u lanqas irreferiet ghal liema part ital-artikolu 2156 qed tirreferi. Fi kwalunkwe kaz l-artikolu kkwotat jirreferi ghal hlasijiet monetarji li mhux il-vertenza odjerna.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet preliminari tas-socjeta M.G. Construction Limited li mhix legittimu kontradittur u li l-eccezzjoni attrici hi preskritta, u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, qed tilqa' t-talbiet attrici u tordna lil konvenuti fi zmien tlett xhur millum jaghlqu l-aperturi kollha li fethu fil-hajt li jiddividi l-fond Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija mill-passagg proprjeta tas-socjeta

attrici, u jnehhu kwalsiasi katusi ta' drenagg u istallazzjonijiet ohra li jisporgu mill-hajt divizorju ghal fuq il-proprjeta tas-socjeta attrici jew iferrghu l-ilma fuq il-passagg tas-socjeta attrici. Tordna li dawn ix-xoghlijiet isiru a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizzjoni tal-perit Alan Saliba nominat ghal dan l-iskop u fin-nuqqas li dawn ix-xoghlijiet isiru mill-konvenuti, tawtorizza lis-socjeta attrici tezegwihom hi a spejjez tal-konvenuti, dejjem taht id-direzzjoni tal-perit Alan Saliba. In kwantu ghar-relazzjoni bejn il-konvenuti u l-kjamati in kawza l-Qorti tordna lis-socjeta kjamata in kawza thallas lil konvenuti nofs l-ispejjez necessarji in konnessjoni mat-tnehhija tal-istallazzjoni tal-katusi hawn fuq riferiti. L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti in kwantu ghal disghin fil-mija, u ghaxra fil-mija jithallsu mill-kjamati fil-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur