*Tieqa; Gallarija; Distanza Legali;*
*Art. 443 (Kap. 16); Tnehhija*

# QORTI CIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Novembru, 2017**

**Numru 8**

**Rikors Numru 642/06 TA**

**Joseph Aquilina [ID 212172(M)] u Mireille Aquilina [ID 258778(M)]**

**vs**

**Espedito Sammut [ID 842135 (M)] u Rose Sammut [ID 775538 (M)]**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Guramentat tal-Atturi konjugi Aquilina pprezentat fl-14 ta' Lulju 2006 u mahluf minn Mireille Aquilina fl-istess data li permezz tieghu talbu s-segwenti:-

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' fond gewwa Sqaq numru erbgha (4) fi Triq il-Ghar il-Gobon, Birkirkara, liema fond huwa adjacenti ghal dak tal-intimati;

2. Illi l-intimati fethu apertura u kkostruwixxu gallerija fil-proprjeta taghhom gewwa Sqaq numru erbgha (4) fiq Triq il-Ghar il-Gobon, Birkirkara, liema gallerija nbniet mill-intimati illegalment u minghajr il-permessi tal-bini relattivi (ara Dok “JA 1” u “JA 2” hawn annessi);

3. Illi l-agir tal-intimati huwa ghal kollox illegali u abuziv billi jilleda d-drittijiet proprjetaji tar-rikorrent u dan skond l-Artikou 443 tal-Kodici Civli (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

4. Illi konsegwenza tal-agir abbuziv tal-intimati, ir-rikorrenti ma jistghux iwahhlu purtelli fl-aperturi legittimi u wkoll ma fadallhom ebda element ta’ privatezza fil-fond proprjeta taghhom;

5. Illi l-intimati debitament interpellati sabiex inehhu l-gallerija illegali, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

Ighidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabgbli Qorti m’ghandhiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-Ligi:-

1. Tiddikjara li l-gallerija li giet ikkostruwita fil-fond tal-intimati, liema gallerija taghti ghal fuq Sqaq numru erbgha (4), Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, giet ikkostruwita illegalment, okkorrendo bl-opra ta’ periti nominandi;

2. Tordna lill-intimati sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet li huma mehtiega sabiex titnehha jew tigi alterata l-gallerija li giet ikkostruwita illegalment fil-fond tal-intimati, liema gallerija taghti ghal fuq Sqaq numru erbgha (4), Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, okkorrendo bl-opra ta’ periti nominandi;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet li huma mehtiega sabiex a spejjez tal-intimati titnehha jew tigi alterata l-gallerija li giet ikkostruwita illegalment fil-fond tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-12 ta’ Gunju 2006 li huma minn issa ngunti in subizzjoni.”

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Konvenuti konjugi Sammut prezentata fil-11 ta’ Awwissu 2006 u mahlufa fl-istess data min Espedito Sammut li permezz taghha wiegeb is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur, stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan tenut kont tal-fatt illi l-gallerija mertu ta' din il-kawza u li l-atturi qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna li titnehha, ilha *in situ* ghal aktar minn mitt (100) sena, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi ghalhekk mhux minnu dak allegat mill-atturi illi l-eccipjenti fethu apertura u kkostruwew gallerija fil-proprjeta` taghhom, izda din fil-fatt hemm kienet.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, l-esponenti jeccepixxu illi jekk twettaq xi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artiklu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif allegat mill-attur, dan sar bl-agir tal-istess atturi meta huma ghamlu xi xoghlijiet ta' zvilupp fil-proprjeta` taghhom stess; illi ghalhekk kienu l-istess atturi, bl-agir taghhom stess, illi kisru d-disposizzjonijiet tal-Ligi in kwistjoni, u ghalhekk ma jistghux jattribwixxu lill-esponenti ksur tal-Ligi meta kienu huma stess li ma ottemperawx ruhhom mal-istess Ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet, u fi kwlaunkwe kaz it-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ladarba l-gallerija in kwistjoni ilha f'postha ghal ghexieren twal ta' snin.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Lulju 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

**Punti ta' fatti**

**1.** Il-qofol ta' l-azzjoni attrici titratta gallerija kostruwita mal-faccata tal-proprjetá tal-Konvenuti li taghti ghal fuq Sqaq numru 4, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

**2.** Il-faccata ta' din il-proprjetá tinstab f'angolu maghluq mal-faccata tal-proprjetá tal-Atturi, f'rokna tal-istess Sqaq numru 4, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara (ara ritratti a` fol 38 u 39). L-Atturi akkwistaw din il-proprjetá fit-2 ta' Ottubru 2004 (ara affidavit tal-Atturi a` fol 14 u 41).

**3.** Jirrizulta li din il-gallarija nbniet mill-Konvenuti fis-sena 1978 wara li dawn waqqghu l-fond taghhom u regghu bnewh skont permess mahrug mill-*Planning Area Permits Board* (PAPB) (a` fol 136). Dan il-permess inhareg fl-24 ta' Mejju 1978. Skont dan permess, kellhom isiru dawk ix-xoghlijiet strutturali kif indikati fil-pjanti presentati mal-applikazzjoni datata 15 ta' Marzu 1978 (a` fol 134).

**4.** Mill-pjanta presentata mal-applikazzjoni fuq imsemmija, markata fl-atti bhala Dok CG9(2) (a` fol 133), jirrisulta li din il-gallerija ma kienitx tifforma parti minnha. Fl-applikazzjoni tidher biss it-tieqa li taghti ghal fuq l-isqaq imsemmi (ara xhieda ta' Charles Gafa', rapprezentant tal-MEPA a` fol 146).

**5.** Hemm qbil bejn il-partijiet li din il-gallarija kienet tezisti sa minn qabel ma l-Konvenuti ezegwew ix-xogholijiet strutturali. Biss dak in-nhar kienet idjaq u izghar, kienet bir-*railings* tal-hadid u mhux mibnija kif inhi issa, bil-balavostri tal-gebel (ara affidavits tal-Atturi a` fol 15 u 41, xhieda ta’ Carmen Caruana a` fol 111, u xhieda tal-konvenut a` fol 157 u 172). Dan johrog evidenti wkoll minn paragun bejn, ir-ritratt tal-gallarija qabel ma gew esegwiti x-xogholijiet fl-1978 (a` fol 11) u r-ritratt mehud fi zmien ricenti (a` fol 29).

**6.** Din il-gallarija tinstab vicin hafna apertura li l-Atturi fethu mal-faccata taghhom, skont il-permessi minnhom ottenuti (ara Dok CG sa Dok CG6 a` fol 122 sa 132). L-Atturi jsostnu, li dan johloq introspezzjoni u li jikkomprometti s-sigurtá taghhom peress li fost ohrajn, ma jistghux iwahhlu aperturi ma' din it-tieqa minghajr il-konsegwenza li dawn jahbtu mal-gallarija msemmija (ara affidavits tal-Atturi konjugi Aquilina a` fol 17 u 43).

**<u>Punti ta’ Liġi</u>**

**7.** Mill-premessa numru 3 tar-rikors guramentat jirrisulta, li t-talbiet tal-Atturi huma bbazati fuq l-ilment li l-gallarija ’n kwistjoni ma saritx f’distanza ta’ 76 centimetru mill-hajt divizorju li jifred iz-zewg propjetajiet, kif jesigi l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili. Ghalhekk qed jitolbu lill-Qorti tirrimedja s-sitwazzjoni billi jigu osservati d-distanzi legali kif imsemmija fl-artikolu inkwistjoni.

**8.** L-insenjament gurisprudenzjali fir-rigward ta' dan l-artikolu gie senjalat fis-sentenza **Maria Dolores Grima vs Joseph Spiteri datata l-1 ta' Ottubru 2009 fejn il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri** irriteniet is-segwenti:

> "L-Artikolu 443 jidher li jorbot idejn il-qorti, in kwantu ghall-applikazzjoni tieghu ma hemmx ghalfejn tinghata xi prova li l-gar ser ibaghati pregudizzju jew li mhux ser jakkwista utilita' jekk tintlaqa' t-talba tieghu sabiex il-konvenut jigi mgieghel josserva d-distanza legali. … … Jidher li l-Artikolu 443 qieghed jimponi servitu' legali ghar-raguni ta' ordni pubbliku, cjoe' li ma jkunx hemm introspezzjoni ghal fuq il-fond tal-vicin.
>
> Fi ftit kliem, *"L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku."* ***Fi kliem iehor, il-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-ligi – haga li timpedixxi l-ermanewtikale gali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm incerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli cari u fissi imposti b'ligi jigu soggettati ghall-interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju."*** (**Alfred Mizzi et vs Frank Corso et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003).
>
> Dan minkejja xi argument fis-sens li t-talba tal-attrici m'ghandha l-ebda utilita' u hi biss att emulattiv (Dwar atti emulattivi ara sentenza tal-Qorti tal-Appell

**(Imhallef P. Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet Joseph Grech et vs Noel Cassar deciza fl-4 ta' Ottubru 2006**). Fid-dritt Taljan l-Artikolu 833 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il-proprietario non puo fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestie ad altri."*. Madankollu m'hemmx att emulattiv meta l-pretensjoni ta'proprjetarju ta' fond hi ntiza *"..... a far valere in giudizio I diritti che gli competono per legge o per contratto che assume violati **ed e' irrilevante che tale violazione nonsi sia tradotta in un suo danno concreto ed effettivo.**"* (**Cassazione, 11/9/1998 n. 9001**).

F'kaz iehor, inghad: *"La nozione di atto d'emulazione postula l'esercizio del diritto da parte del titolare, attraverso l'uso abnorme delle facolta' che gli competono, sicche' e' estranea ad essa la domanda giudiziale diretta ad ottenere dal vicino, il-rispetto delle distanze legali, poiche', in tal caso, trattasi, piu' che di esercizio di un diritto, di azione intesa a difenderlo nella consistenza che ha secondo la previsione normativa." (***Commentario breve al Codice Civile Complemento Giurisprudenziale, G. Cian eA. Trabucchi (Cedam, 1996) pagna 833.*)*."

## Konsiderazzjonijiet

**9.** Mir-ritratti esebiti mill-Atturi ma hemm ebda dubbju, anke *ictu oculi,* illi d-distanza laterali tal-gallarija 'n kwistjoni mill-hajt divizorju hija ta' inqas minn 76 centimetru. Dan huwa wkoll accertat fir-rapport tekniku redatt mill-Perit Alan Saliba (a` fol 217). F'dan ir-rigward, il-Konvenuti qed jiddefendu rwiehhom billi jqanqlu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali ai termini tal-

Artikolu 2143 tal-Kap. 16 u sostnew, li l-gallarija inkwistjoni ilha tesisti ghal iktar min mitt sena.

**10.** Jirrizulta, li qabel kien hemm gallarija li twaqqghet u minflokha giet mibnija ohra mill-gdid mill-Konvenuti fl-1978. Dan il-fatt ma jaghti l-ebda dritt lill-Konvenuti sabiex bir-rikostruzzjoni ta' l-istess, jimminaw l-obbligu li tghabbihom bih il-ligi fiz-zamma tad-distanza legali li jesigi l-artikolu 443 fuq imsemmi. Kif inghad aktar qabel, dan l-artikolu jenuncja principju ta' ordni pubbliku.

**11.** Biex jintefa' il-melh fuq il-gerha, jekk ma tridx, il-Konvenuti bnewha f'daqs ikbar u usa milli originarjament kienet u dan meta ma kienitx tidher fil-permessi tal-bini (ara Doks CG 8 u 9 a` fol 133 u 136). Ghalkemm irid jinghad, anke kieku din il-gallarija kienet skont il-permessi, dan il-fatt wahdu ma jaghtix licenzja lill-persuna li tottjenih, biex jeludi d-distanzi tal-ligi. F'dawn ix-xorta ta' permessi, dejjem jitqiesu li ghandhom il-kundizzjoni implicita li qed jinhargu minghajr ebda pregudizzji ghad-drittijiet civilistici ta' terzi.

**12.** Kif gie osservat min din il-Qorti diversament presjeduta, "*rigward il-gallarija fl-ewwel sular, li ghalkemm rrizulta li dina kienet tal-hadid u jidher li originarjament inbniet in vjolazzjoni tad-distanza legali, malli l-konvenut ssostitwiha b'wahda maghluqa tal-aluminium, huwa kellu d-dmir li fir-*

*rikostruzzjoni tal-gallarija josserva d-distanza legali; u ghalhekk, kif ukoll invista tal-oppozizzjoni minn naha attrici, anke f'dan ir-rigward huwa mehtieg li tigi rimedjata l-posizzjoni biex tingieb konformi mad-dettami tal-imsemmi artikolu tal-ligi.*" (**Peter Sammut et vs Carmel sive Charles Briffa**, **Prim' Awla tal-Qorti Civili, 6 ta' Ottubru 2004**). Dan il-principju japplika perfettament ghall-kaz in ezami.

**13.** Kwantu ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, din il-Qorti tinnota dan li gej. La darba l-gallarija inkwistjoni giet rikostruwita fl-1978 u l-ittra ufficjali giet prezentata fl-2006 (ara fol 32 jew 45), li hija is-sena li fiha giet istitwita wkoll l-azzjoni odjerna, jirrizulta ampjament li l-perjodu ta' tletin sena kontemplat fl-artikolu 2143 tal-Kap. 16 ma ddekorriex.

**14.** Din il-Qorti pero' ma tistax ma tesprimix ir-riservi taghha, dwar kemm din l-azzjoni hija preskrivibbli, galadarba l-principju stabbilit fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili, huwa wiehed ta' ordni pubbliku. Dan qed jinghad anke fid-dawl tal-insenjament gurisprudenzjali tas-Sentenza fl-ismijiet **Maria Dolores Grima vs Joseph Spiteri datata l-1 ta' Ottubru 2009 fejn il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri,** sucitata.

**15.** L-artiklu 2143 tal-Kodici Civili, li fuqu qieghed jistrieh il-konvenut biex jikkumbatti t-talbiet attrici, jitkellem dwar il-preskrizzjoni estintiva. Il-konvenut ma hux jeccepixxi li akkwista xi dritt rejali ta' servitu` bhal ma huwa fil-kaz

tal-artikolu 462 tal-Kodici Civili.  Li qieghed ighid il-konvenut hu, li l-attur tilef id-dritt li jesperita l-azzjoni taht artikolu 443 bit-trapass ta' 30 sena .

**16.** Izda anke jekk wiehed ihares lejn dak li ghid dan l-artikolu, it-test tieghu huwa car: "Is-sid ta' bini **ma jistax jiftaħ** twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju." Galadarba b'mod imperattiv hemm din il-projbizzjoni tal-ligi u fid-dawl tal-element ta' ordni pubbliku kif fuq inghad, il-Qorti tirribadixxi d-dubbji taghha ta' kemm l-azzjoni taht l-artikolu inkwistjoni hija effettivament soggetta ghall-preskrizzjoni estintiva.  Fejn jidhlu distanzi domandati b'mod imperattiv mil-ligi u dwar l-impreskrittivibilta` taghhom issir referenza ghas-segwenti sentenzi u cioe` **Sentenza fl-ismjiet Salvatore Grixti et -vs- Giuseppe Cutajar et tal-Prim Awla Qorti Civili per Imhallef J. Montanaro Gauci tat-12 ta' Lulju 1946 u Tagliaferro-vs-Axiaq Kollezz Xll.p.458.**

**17.** Izda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni imqanqla mill-Konvenuti hija insostenibbli u ma tistax tigi milqugha, ghaliex kif spjegat aktar 'l fuq, fi kwalunkwe kaz ma lahqux ghaddew it-tletin sena imsemmija f'artikolu 2143 tal-Kodici Civili anke jekk ghall-grazzja tal-argument kellu jkun argumentat li f'dan il-kaz hemm preskrizzjoni.

**18.** Jehtieg ghalhekk li jittiehdu l-mizuri rimedjali fil-gallarija inkwistjoni, biex tigi rispettata d-distanza mandatorja fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili.

Effettivament, il-perit tekniku Alan Saliba, ikkonstata li sabiex din il-gallarija tigi konformi mal-ligi, ghandha tidjieq bil-mod kif spjegat f'paragrafu 19 tar-relazzjoni (a` fol 223). Fid-dawl ta' dak fuq spjegat, din il-Qorti ma ebda triq hlief li tilqa' t-talbiet attrici.

## Decide

Ghaldaqstant u ghar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghdha taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:-

**Tilqa' l-ewwel talba attrici** u tiddikjara li l-gallerija kostruwita fil-fond tal-Konvenuti li taghti ghal fuq Sqaq numru 4, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, giet ikkostruwita illegalment, bi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili.

**Tilqa' t-tieni talba attrici** u tordna lill-intimati jaghmlu dawk ix-xogholijiet methiega, fi zmien qasir u perentorju ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza, sabiex tigi alterata l-gallarija ikkostruwita fil-fond tal-Konvenuti li taghti ghal fuq Sqaq numru 4, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara, konformament ma' dak li jiddisponi l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili u skont kif indikat mill-Perit tekniku fir-relazzjoni tieghu.

L-istess Perit qed ikun innominat sabiex ix-xogholijiet isiru taht is-supervizjoni tieghu jew ta' kull Perit iehor li jista' jkun nominat minn din il-Qorti fuq talba tal-partijiet, jekk il-perit Alan Saliba ma jkunx jista' jadempixxi l-inkarigu li lilu qed jinghata b'din is-sentenza.

**Tilqa' t-tielet talba attrici** u fin-nuqqas li l-Konvenuti jaghmlu ix-xogholijiet mehtiega fiz-zmien lilhom prefiss kif fuq inghad, tawtorizza lill-Atturi sabiex jaghmlu x-xogholijiet mehtiega ai fini tat-tieni talba, liema xoghoiljiet ghandhom isiru taht is-supervizjoni tal-Perit Alan Saliba jew Perit iehor kif inghad.

L-ispejjes kollha tal-kawza a` karigu tal-konvenut, inkluzi dawk tal-Perit Alan Saliba jew Perit iehor, fis-supervizjoni tax-xogholijiet rimedjali ordnati minn din il-Qorti.

**Imhallef Toni Abela**

**Deputat Registratur**