QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 17 ta' Ottubru, 2019

Rikors Guramentat Nru: 736/2017 AF

Brigitte Vella

vs

Leone Vella u Albert Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Brigitte Vella, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti tgawdi minn dritt ta' uzu esklussiv tal-fond bl-indirizz "Jodorida", Triq tal-Gardiel, Marsaskala.

L-intimati, jew min minnhom, huma proprjetarji tas-sit gewwa Triq ta' Gidwet, Marsascala, liema sit jinsab immedjatament adjacenti mal-proprjetà fejn tirrisjedi r-rikorrenti.

L-intimati, jew min minnhom, esegwew xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-imsemmi sit konsistenti f'binja ta' appartamenti.

Fil-kors ta' tali kostruzzjoni, l-intimati jew min minnhom, abbuzivament u illegalment, fethu twieqi li jaghtu ghal fuq il-fond li fih tirrisjedi r-rikorrenti, li ma jirrispettawx id-distanza legali stabbilita fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) (Dok. A).

F'verbal maghmul nhar it-2 ta' Settembru 2016 (ikkonfermat ukoll f'digriet bl-istess data), waqt proceduri ta' mandat ta' inibizzjoni quddiem din l-Onor. Qorti diversament presjeduta, l-intimat Leone Vella, kien obbliga ruhu illi josserva d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-istess twieqi (Dok. B).

Madanakollu u minkejja li gew interpellati ghal diversi drabi sabiex jaderixxu ruhhom mad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment dawk taht l-artikolu 443, l-intimati baqghu inadempjenti (Dok. C). Jidher li ma hemmx qbil dwar minn fejn ghandha tibda titkejjel id-distanza stabbilita fl-artikolu citat.

Ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhiex ghazla ghajr li tipprocedi bil-ftuh tal-proceduri gudizzjarji odjerni.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom, fil-kors tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni minnhom esegwiti fis-sit gewwa Triq ta' Gidwet, Marsascala, abbuzivament u illegalment fethu twieqi li ma jirrispettawx id-distanza legali stabbilita fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), liema twieqi jaghtu ghal fuq il-fond fejn tirrisjedi r-rikorrenti.

2. Tikkundanna u tordna lill-intimati jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onor. Qorti, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji, taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat,

sabiex id-distanza legali skond l-artikolu 443 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta tigi rispettata.

3. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija fit-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex taghmel hija stess ix-xogholijiet imsemmija a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma ngunti minn issa in subizzjoni, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali datata 13 ta' Gunju 2017 bin-numru 2125/17.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Albert Vella u Leone Vella, li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea preliminari l-azzjoni rikorrenti hija mproponibbli stante illi l-mertu huwa ta' indoli petitorji u mhux possessorji. Dan ghaliex jirrizulta mir-rikors promotur stess illi r-rikorrenti ghandha biss dritt possessorju ta' uzu.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u ukoll in linea preliminari, fl-eventwalità illi l-azzjoni odjerna hija kampata fuq id-dispost tal-artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta din hija perenta bid-dekors ta' sena u dan kif ukoll jirrizulta mir-rikors promotur.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, d-distanzi specifikati fl-artikolu 443 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta gew rispettati mill-esponenti kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Mejju 2018 ġie mahtur il-Perit Mario Axisa bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet lill-perit tekniku jixhed in eskussjoni.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat ir-replika tal-attriċi u l-kontro replika tal-konvenuti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża li saret abbażi tal-artikolu 443(1) tal-Kapitolu 16 li jaqra hekk:

> *"Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju."*

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi tgħix fid-dar bl-isem "Jodorida", Triq tal-Gardiel, Marsascala. Il-konvenuti huma sidien ta' blokk ta' appartamenti ġewwa Triq il-Gidwet, Marsascala, li jmiss mad-dar fejn toqgħod l-attriċi, b'dan illi dan l-iżvilupp għandu appoġġ mal-bitħa tal-imsemmija dar. Fil-kors tal-iżvilupp tal-imsemmi blokk, infetħu numru ta' twieqi li l-attriċi tgħid li saru f'distanza ta' inqas minn 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju bi ksur tal-artikolu 443(1) tal-Kap. 16.

L-attriċi intavolat mandat t'inibizzjoni kontra l-konvenut Leone Vella li ġie miċħud minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Settembru 2016. Madanakollu, fil-kors tas-smigħ tal-imsemmi mandat, il-konvenut obbliga ruħu li fl-eventwalità li xi twieqi fil-kostruzzjoni huma bogħod ta' inqas minn 76 ċentimetri skont id-dispost tal-artikolu 443 tal-Kap. 16, huwa jċekken jew jagħmel alterazzjoni f'dawn it-twieqi sabiex id-distanza msemmija tiġi rispettata.

Il-konvenuti jiċħdu li t-twieqi in kwistjoni saru f'distanza inqas minn dik li tistabbilixxi l-liġi. Il-perit tekniku mahtur mill-Qorti wasal għall-konklużjoni li dawn it-twieqi saru f'distanza inqas minn dik li tippermetti l-liġi imma jidher li l-partijiet mhumiex

jaqblu dwar minn fejn għandha titkejjel id-distanza mill-ħajt diviżorju sal-imsemmija twieqi.

M'hemmx dubju li din il-kawża tikkonċerna servitù legali. Fil-każ ta' Alfred Mizzi et vs Frank Corso et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003, ġie ritenut li:

> *"...li l-Artikolu 443 (Kap. 16) tant hu car, in kwantu jistabilixxi distanzi legali facilment accertabbli, li ma jaghtix lok, u m'ghandux bzonn, ta' ebda ezercizzju ta' interpretazzjoni biex wiehed isib x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet "Charles Caruana –vs– Giuseppe Gauci" deciza fl-10 ta' Jannar, 1991). L-intenzjoni tal-legislatur hija cara bizzejjed. Meta l-legislatur impona certi distanzi minimi legali li ghandhom jigu rispettati f'aperturi li jkunu vicin hafna l-hajt divizorju, huwa ried jillimita f'certa mizura d-dritt assolut tal-proprjetà, fl-interess reciproku taz-zewg proprjetarji tal-fondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tigi imposta fil-konfront ta' fond a vantagg ta' fond kontigwu, kien proprju ghalhekk li l-legislatur ipoggi d-disposizzjoni tal-ligi relativa fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, ezattament fis-Subartikolu I li jitkellem fuq is-servitujiet mahluqa mil-ligi."*

In linea preliminari, il-konvenuti jeċċepixxu li l-azzjoni attriċi hija improponibbli stante li l-mertu huwa ta' indoli petitorju u mhux possessorju. Dan qiegħed jingħad peress illi mir-rikors promotur stess jirriżulta li l-attriċi għandha biss dritt ta' użu tad-dar fejn tgħix.

Mill-provi ma jirriżultax ċar b'liema titolu l-attriċi qiegħda tokkupa r-residenza tagħha. Minkejja li hija tgħid li tgawdi minn dritt ta' użu esklussiv tal-fond, ma ressqet l-ebda prova dwar minn fejn twieled dan id-dritt.

A tenur tal-artikolu 390 tal-Kap. 16, il-jeddijiet ta' użu u ta' abitazzjoni ma jistgħux jiġu mogħtija mis-sid ħlief b'att pubbliku. L-attriċi esebiet biss kopja tas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tas-16 ta' Lulju 1996 u dik tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Ottubru 2001 li ppronunzjat is-

separazzjoni personali tagħha minn ma' żewġha, minn fejn jirriżulta li l-Ewwel Qorti kkummentat li l-attriċi '*għandu jkollha d-dritt għall-użu esklussiv tad-dar matrimonjali għaliha u għal bintha biss*' filwaqt illi l-Qorti tal-Appell ikkummentat biss li kienet qiegħda tqis '*iċ-ċirkostanza importanti li l-appellanti għadha tgawdi l-użu tad-dar konjugali flimkien ma' bintha.*' Ma kien hemm l-ebda talba lill-Qorti li kienet tirrigwarda d-dritt ta' użu u abitazzjoni tad-dar matrimonjali u fil-fatt, fil-parti dispositttiva ta' dawn iż-żewġ sentenzi, ma hemm l-ebda riferenza għal din id-dar. Fi kwalunkwe każ ma tressqet l-ebda prova li d-dar li tissemma' f'dawn is-sentenzi hija l-istess dar mertu tal-kawża tal-lum.

Stabbilit illi ma ġiex muri li l-attriċi tgawdi minn xi dritt ta' użu u abitazzjoni fuq id-dar li tgħix fiha, huwa magħruf ukoll li kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ fl-ismijiet Rosario Cutajar vs Giovanna Caruana, tat-22 ta' Frar 1947:

> *"…l-azzjonijiet jew l-eccezzjonijiet li huma intizi sabiex jigi mantenut l-ezercizzju ta' servitù li jappartjeni lill-fondi jew sabiex jigu liberati min dawk is-servitujiet li xi hadd ikun jippretendi li ghandu dritt jezercita fuqhom, ma jistghux hlief jigu ezercitati mill-propjetarji ta' l-istess fondi."*

Hekk ukoll, fil-kawża fl-ismijiet Paul Vella vs Albert Spiteri, deċiża mill-istess Qorti fil-11 ta' Marzu 1983 intqal:

> *"Illi l-kwistjoni tal-esistenza o meno ta' servitù ma hiex materja ta' azzjoni possessorja izda ta' azzjoni petitorja li tirrigwarda lil sid il-fond u ghalhekk l-azzjoni prezenti kien imissha originarjament giet ezercitata kontra sid il-fond u mhux biss kontra l-persuna li suppost ghamlet ix-xogholijiet li minnhom qed jilmenta l-attur.*
>
> *Illi dan in-nuqqas ma jistax jigi rimedjat bil-kjamata in kawza ta' sid il-fond ghaliex trattandosi, kif inghad, ta' kwistjoni ta' servitù sid il-fond kien imissu jigi citat ab initio u n-necessità tal-prezenza tieghu fil-gudizzju ma inqalghetx fil-kors tal-kawza (ara Kollezzjoni Decizjonijiet XL-I-62 u l-gurisprudenza hemmhekk citata)."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża in eżami, jirriżulta li l-konvenuti għandhom raġun jgħidu li l-attriċi ma setgħetx tressaq din l-azzjoni in kwantu li mhijiex is-sid tad-dar *de quo* u lanqas jirriżulta li tgawdi mqar minn xi drittijiet reali fuqha.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti in kwantu li l-attriċi ma setgħetx tressaq din l-azzjoni u għaldaqstant, tillibera lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG