QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Marzu, 2021

Numru 5

Rikors Numru 310/20TA

Maria Concetta Caruana (K.I. 97562M)

vs

Alexander Azzopardi (KI 321682 (M))
u Mandy Azzopardi (KI 183181 (M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Attriċi Maria Concetta Caruana li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond Flat 3/11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala, liema fond hija akkwistat b'kuntratt tal-24 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Dorita Galea Medati, illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**<u>Dokument A</u>**".

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond Flat 1/11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala.

3. Illi l-attrici akkwistat l-appartament fuq imsemmi kif ukoll parti diviza mill-istess bejt li fiha kejl ta' cirka 40 m.k. li tidher delineata bl-ahmar

fuq pjanta annessa ma' kuntratt ppublikat min-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-14 ta' Jannar 1992, skont "**Dokument B**" hawn anness.

4. Illi l-parti tal-bejt tal-attrici huwa diviz mill-parti tal-bejt tal-konvenuti u l-hajt divizorju kien mibni bil-gebel tal-franka.

5. Illi ricentement l-konvenuti fethu tieqa fil-hajt divizorju fil-livell tal-bejt b'access din it-tieqa ghall-bejt tal-attrici, liema tieqa hija kostruwita bl-aluminium u tinfetah ghall-fuq l-arja tal-bejt tal-istess attrici kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Joseph Cassar li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument C**", senjatament ritratt fl-istess rapport immarkat bhala "**Dokument D**".

6. Illi din it-tieqa giet kostruwita abbuzivament u illegalment stante illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt la jifthu twieqi fil-hajt divizorju oltre li m'ghandhom l-ebda servitu` ghal fuq hwejjeg l-attrici.

7. Illi din it-tieqa nfethet minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-attrici, oltre li l-intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jaghlqu din it-tieqa, inkluz b'ittra ufficjali tas-6 ta' Frar 2020, illi kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokumdent E**", izda dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

8. Illi fil-hajt divizorju dan ghandu jkun mibni bil-gebel tal-franka u m'ghandux jkun hemm l'ebda toqob u/jew aperturi fl-istess hajt.

9. Illi a tenur tal-Artikolu 419(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda wiehed mill-girien ma jista' jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, hofor u/jew aperturi fil-korp ta' hajt komuni.

Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna il-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati m'ghandhomx dritt jifthu twieqi fil-hajt divizorju fil-livell tal-bejt u ghall-fuq il-bejt tal-attrici, tal-blokk ta' appartamenti 11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala, stante ill a tenur tal-Artikolu 419(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta hadd mill-girien ma jista' jaghmel, hofor u/jew aperturi fil-korp ta' hajt komuni.

ii. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jaghlqu kull tieqa u/jew apertura fil-livell tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti 11, Cerviola Flts, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala, li huma fethu ghall-fuq l-arja tal-bejt tal-attrici, kif jirrizulta mid-"dokument D", ossia tal-appartament 3/11 Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala.

iii. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji biex taghlaq l-apertura bil-gebel tal-franka a spejjez

tal-istess intimati jekk hemm bzonn u dan taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-6 ta' Frar 2020, Dokument E, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti konjugi Azzopardi tat-28 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

2. Fit-tieni lok, l-esponenti intimati huma proprjetarji tal-fond Flat 1/11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala, li jinsab biswit il-propeta tar-rikorrenti u cioe Flat 3/11, Cerviola Flats, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala;

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju, bejn iz-zewg propjetajiet hemm hajt divizorju mibni bil-gebel tal-franka;

4. Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju, il-proprjeta tal-esponenti hija munita b'permess tal-izvilupp li jgib in-numru: PA/08341/19;

5. Ill fil-hames lok u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti allegat li x-xogholijiet li jinvolvu l-hajt komuni jmorru kontra l-provvedimenti tal-artikoli 419(a) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn f'dan l-artikolu l-ligi taghmel referenza ghall-hofor biss u ma taghmel l-ebda referenza ghall-aperturi. Illi di piu, l-esponenti ma ghamlu l-ebda hofor fil-hajt divizorju u lanqas aperturi u dan ghaliex huma zviluppaw l-parti taghhom tal-hajt divizorju;

6. Illi fis-sitt lok u minghajr pregudizzju, rigward it-tieqa illi r-rikorrenti qieghda taghmel referenza ghaliha fit-tielet talba, din diga hemm qbil bejn il-partijiet ill din it-tieqa ghandha tkun imbarrata kif fil-fatt hekk ghamlu l-esponenti u ghalhekk din it-talba ghandha tigi michuda;

7. Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti."

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-Kawża;

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu Dr. Nicholas Debono għall-attriċi ddikjara li l-mertu ġie eżawrit u fadal biss il-kap tal-ispejjes.

Semgħet lill-abbli avukati tal-partijiet jittrattaw il-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza fuq il-kap tal-ispejjes.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tibda biex tagħmel referenza għall-verbal li sar mill-partijiet fis-seduta tat-18 ta' Frar 2021 fejn qablu hekk:

"Il-partijiet jaqblu illi flok il-hajt li jidher fir-ritratt a' fol 46, kien hemm l-istruttura li tidher a' fol 25. Il-konvenuti jsostnu li dik l-istruttura saret skond il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar." (a' fol 48)

Il-Qorti tirrileva li fl-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jwieġbu li t-tieqa li kien hemm ġiet imbarrata kif fil-fatt għamlu. Il-Qorti tifhem li meta l-konvenuti jagħmlu referenza għat-tieqa huma qegħdin jirreferu għal dik li tidher fir-ritratt immarkat bħala Dok D (a' fol 25) u li kienet tesisti fil-mument ta' meta infetħet il-Kawża. Dan ifisser li jekk il-konvenuti ma kellhom ebda dritt fil-liġi li jiftħu t-tieqa imsemmija allura għandhom jissoportaw l-ispejjes tal-kawża, għaliex kien minħabba f'hekk li l-Attriċi kienet kostretta li tiftaħ din il-kawża.

Il-liġi tagħna dwar aperturi f'ħitan diviżorji hija regolata minn artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk: "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.*"

Interessanti dak li qalet din il-Qorti f'dan ir-rigward fis-**Sentenza Camilleri et v. Psaila et, deċiża fl-1 ta' Ġunju 2007** li "*L-aperturi li jsiru f'hitan divizorji huma regolati bl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili li jipprovdi li: "Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju." Huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghna illi hitan divizorji, komuni jew le, huma regolati minn dan l-artikolu. Ghalhekk is-sottomissjonijiet tal-appellanti fir-rigward tal-fatt illi l-ewwel Qorti ma ddistingwietx bejn hajt komuni u hajt divizorju, huma ghal kollox irrilevanti ghall-iskop ta' din il-kawza. Dak biss li ghandu jigi kkonsiderat huwa jekk il-konvenuti kellhomx il-jedd illi jifthu tieqa f'dan il-hajt*."

Hemm ukoll ġurisprudenza kospikwa dwar l-interpretazzjoni tal-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, fejn ġie stabbilit illi dan l-artikolu jipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi b'mod assolut. Dan il-punt ġie diskuss fis-**Sentenza fl-ismijiet Gatt v. Mintoff deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Diċembru 1999**.

Fl-aħħar nett il-konvenuti jipprovaw jiġġustifikaw l-aġir tagħhom billi jgħidu li dik it-tieqa saret bl-approvazzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Jibda biex

jingħad li dwar din l-asserzjoni din il-Qorti ma għandha xejn fl-atti li jindika dan. Ma ġie esebit ebda dokument li jindika dan. Iżda l-anqas li kieku. Huwa risaput li l-permessi tal-Awtorita' jinħarġu minn ottika prettament ta' pjanifikazzjoni edilizja. Dawn ix-xorta ta' permessi ma jissanzjonawx infrazzjoni bi ksur tal-liġijiet l-oħra tal-pajjiż partikolarment dawk patrimonjali kif regolati mill-Kodiċi Ċivili. Di fatti hija standard l-*caveat* f'kull permess ta' żvillup, li dawn jinħarġu "save third parties civil rights".

F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza tal-14 ta' Ġunju, 2012 fl-ismijiet Emanuel Ellul -vs- Joseph Caruana** et fejn ingħad hekk:

"*Ghalkemm il-konvenuti nghataw permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex jifthu high level window, tali permess jinhareg bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. Kif osservat din il-qorti (Imhallef Joseph R. Micallef) fil-kawza Leonard Gallo et vs Maja Brown et deciza fit-18 ta' Novembru 2004 :- 'Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-mehtiega permessi jew li l-ftuh tattwieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor. F'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi.*'".

Mingħajr ħtieġa ta' aktar motivazzjoni, fid-dawl ta' dak fuq spjegat huwa ċar li l-kap tal-ispejjes ta' din il-Kawża għandhom ikunu a' karigu tal-konvenuti.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet kollha tal-Attriċi fid-dawl li l-mertu ġie eżawrit fil-mori tal-kawża b'dana li għar-raġunijiet fuq imsemmija l-ispejjes kollha kemm huma tal-kawża jibqgħu a' karigu tal-Konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur