QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum, 19 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 332/2014 AF

Maria Carmela maghrufa bhala Carmen Scerri u fil-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar 2018, il-Qorti ordnat li minflok l-attrici Maria Carmela Scerri jidhlu fil-kawza Brandon Sant personalment u Chanelle Sant kif rapprezentata minn Paul Sant

Joseph u martu Victoria konjugi Xerri

Paul u martu Isabel konjugi Sant

Godfrey u martu Marianne konjugi Gauci

u

Victoria Falzon

vs

Peter Paul Muscat u fil-verbal tas-seduta tal-5 ta' Gunju 2014, il-Qorti laqghet it-talba biex jissejjhu fil-kawza Alexandra Camilleri, Caroline Vassallo, Monica N. Deguara, Peter Paul Muscat (Junior) u Anton Mario Muscat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Maria Carmela maghrufa bhala Carmen Scerri, Joseph u martu Victoria konjugi Xerri, Paul u martu Isabel konjugi Sant, Godfrey u martu Marianne konjugi Gauci u Victoria Falzon, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma lkoll proprjetarji in komun bejniethom ta' zewg fondi, bl-indirizz Rozina, 25 u 26, gewwa Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Bahar u dan kif evidenzjat mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok. A.

Il-fond tar-rikorrenti, enumerat 25 huwa adjacenti ghal fond proprjetà tal-intimat fl-indirizz 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Bahar.

L-intimat qieghed jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni f'dan il-fond adjacenti, proprjetà tieghu.

L-intimat ikkostruwixxa twieqi f'din il-proprjetà tieghu, liema twieqi jmissu mal-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet relattivi ta' bejn il-kontendenti **u dan bi ksur car tal-Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta peress illi ma nzammitx id-distanza preskritta fil-ligi bejn dawn it-twieqi u l-hajt divizorju tal-istess partijiet**.

Konsegwentement dan ix-xoghol ta' ftuh ta' twieqi huwa kjarament bi ksur tal-artikolu precitat li jghid is-segwenti:

Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju

Inoltre, l-intimat qed juri illi bi hsiebu jkompli jikkostruwixxi twieqi ohra simili.

Dan huwa wkoll evidenzjat mir-rapport tal-Perit Martin Farrugia li qed jigi esebit u mmarkat bhala Dok. B.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi t-twieqi kostruwiti minn l-intimat fil-fond tieghu bl-indirizz 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Bahar, adjacenti ghal fond proprjetà tar-rikorrenti fl-indirizz 25/26, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Bahar, huma kostruwiti f'boghod inqas minn dak preskritt fl-Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, mill-hajt divizorju ta' bejn il-partijiet.

2. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex, entro terminu qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, iwettaq x-xogholijiet kollha necessarji sabiex dawn it-twieqi jigu konformi ma' dak preskritt fil-ligi, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fl-eventwalità li l-intimat jibqa' ma jaghmilx ix-xogholijiet kollha necessarji, entro t-terminu li lilu prefiss, jaghmlu l-imsemmija xogholijiet necessarji huma stess, taht is-sorveljanza ta' periti nominandi u bl-ispejjez a karigu tal-intimat; u dan kollu previa kull dikjarazzjoni jew provvediment ulterjuri li lilha jidhrulha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut Peter Paul Muscat, li permezz taghha eccepixxa illi:

In linea preliminari l-esponent jeccepixxi n-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju.

Fil-mertu, t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

a) Gialadarba l-artikolu 443(1) tal-Kodici Civili (li fuqha hija bbazata l-kawza) mhijiex norma ta' ordni pubbliku, il-partijiet setghu jidderogaw mill-principju hemm stabbilit;

b) Fil-fatt kien hemm deroga mill-partijiet b'diversi modi;

c) Inkwantu ghall-aperturi kollha, cioè, sija dawk ta' fuq il-faccata tat-triq u sija dawk fuq gewwa, kien hemm kunsens univoku u tacitu dapparti tal-atturi sabiex l-aperturi jinfethu b'deroga tad-distanza legali kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz l-aperturi tal-eccipjenti ma jikkomportaw ebda introspezzjoni jew xi pregudizzju iehor lill-atturi kuntrarjament ghall-gallariji li ghamlu u qed ikomplu jaghmlu l-istess atturi fl-izvilupp tal-proprjetà adjacenti ghal dik tal-eccipjent.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Gunju 2014 ordnat li jissejhu fil-kawza Alexandra Camilleri, Caroline Vassallo, Monica Deguara, Peter Paul Muscat (Junior) u Anton Mario Muscat.

Rat ir-risposta mahlufa tal-imsejhin fil-kawza li permezz taghha eccepew illi:

It-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

a) Gialadarba l-artikolu 443(1) tal-Kodici Civili (li fuqha hija bbazata l-kawza) mhijiex norma ta' ordni pubbliku, il-partijiet setghu jidderogaw mill-principju hemm stabbilit;

b) Fil-fatt kien hemm deroga mill-partijiet b'diversi modi;

c) Inkwantu ghall-aperturi kollha, cioè, sija dawk ta' fuq il-faccata tat-triq u sija dawk fuq gewwa, kien hemm kunsens univoku u tacitu dapparti tal-atturi sabiex l-aperturi jinfethu b'deroga tad-distanza legali kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz l-aperturi tal-eccipjenti ma jikkomportaw ebda introspezzjoni jew xi pregudizzju iehor lill-atturi kuntrarjament ghall-gallariji li ghamlu u qed ikomplu jaghmlu l-istess atturi fl-izvilupp tal-proprjetà adjacenti ghal dik tal-eccipjent.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut u tal-imsejhin fil-kawza li permezz taghha eccepew illi:

Permezz taghha jecepixxu n-nuqqas ta' interess guridiku ta' uhud mill-atturi, senjatament Maria Carmela Scerri u Paul u Isabelle konjugi Sant.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2018 ordnat illi minflok l-attrici Maria Carmela Scerri, jidhlu fil-kawza Brandon Sant personalment u Chanelle Sant, kif rapprezentata minn Paul Sant.

Rat illi fl-istess udjenza tas-16 ta' Jannar 2018 Dr. Albert Libreri ghall-konvenut u ghall-imsejhin fil-kawza, irtira l-eccezzjoni ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Jannar 2019 ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 351/2014/1 JRM bejn l-istess partijiet f'din il-kawza.

Rat in-nota ta' Joseph u Victoria konjugi Xerri li permezz taghha cedew it-talbiet attrici limitatament fl-interess taghhom personali u minghajr pregudizzju ghall-istess talbiet sa fejn jirrigwardaw lill-atturi l-ohra.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Aċċediet f'wieħed mill-appartamenti tal-atturi u kif ukoll f'wieħed mill-appartamenti tal-konvenuti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża dwar aperturi li saru f'bogħod inqas minn dak preskritt fl-artikolu 443(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *"(1) 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-atturi oriġinali, li flimkien kienu s-sidien tad-djar 24 u 25, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar, żviluppaw l-art tagħhom billi minflok dawk id-djar bnew blokk ta' appartamenti u garaxxijiet sovrastanti. L-iżvilupp kien qiegħed jieħdu ħsiebu l-attur Paul Sant f'isem is-sidien l-oħra. Illum il-ġurnata, dawn l-appartamenti huma tal-atturi Chanelle Sant, Brandon Sant, Joseph u Victoria Xerri, Godfrey u Marianne Gauci u Victoria Falzon.

Il-konvenut Peter Paul Muscat ukoll żviluppa l-fond tiegħu bin-numru 26, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar, f'blokk ta' appartamenti li jmiss ma dak tal-atturi. Peter Paul Muscat sussegwentement iddona appartament f'dan il-blokk lil kull wieħed u waħda minn uliedu l-imsejħin fil-kawża.

Iż-żewġ blokkok ta' appartamenti jmissu ma' xulxin fuq Triq il-Plajja ta' Bognor filwaqt illi blokk tal-konvenuti għandu wkoll appoġġ mal-blokk tal-atturi min naħa ta' wara. Il-konvenut kien beda jiżviluppa l-proprjetà tiegħu qabel l-atturi u allura l-izvilupp kien fi stadju aktar avvanzat meta l-atturi jgħidu li ndunaw li l-konvenut ma kienx qiegħed jibni skont id-distanzi stipulati fil-artikolu 443(1).

Wara li talbu lill-perit tagħhom iħejji rapport dwar l-iżvilupp tal-konvenut, l-atturi talbu lil din il-Qorti diversament presjeduta toħroġ mandat t'inibizzjoni sabiex iżżomm lill-konvenut milli jkompli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu. Din il-Qorti diversament presjeduta ċaħdet it-talba tar-rikorrenti peress li deherilha li l-konvenut kien laħaq bena qabel ma sar il-mandat, għalkemm qieset li,

> "*safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda t-tħammil f'bogħod anqas minn dak maħsub fl-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili, tali lment huwa mistħoqq bħala jedd prima facie.*"

L-attriċi oriġinali Maria Carmela Scerri u l-konvenut Peter Paul Muscat huma aħwa. Jirriżulta li dawn l-aħwa kellhom ftehim bejniethom dwar kif għandhom jibnu n-naħa ta' wara tal-proprjetajiet tagħhom. Jidher illi l-kwistjoni bejn il-partijiet fil-kawża tal-lum nibtet minn argument li nqala' bejn Paul Sant u Joseph Camilleri, ir-raġel tal-imsejħa fil-kawża Alexandra Camilleri, dwar il-ħajt tal-appoġġ tan-naħa ta' wara taż-żewġ binjiet.

Mhux kontestat illi kemm l-aperturi mal-faċċata tal-blokk tal-konvenuti u kif ukoll it-twieqi li hemm fuq wara ta' dan il-blokk ma jirrispettawx id-distanza legali ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju kif preskritt mill-artikolu 443(1) tal-Kap. 16.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju ġiet sorvolata in kwantu li l-Qorti ordnat illi jissejħu fil-kawża s-sidien l-oħra tal-appartamenti tal-blokk li żviluppa l-konvenut.

Fil-mertu, il-konvenuti jistrieħu fuq tlett fatti prinċipali sabiex jargumentaw illi t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa. L-ewwel u qabel kollox jargumentaw illi kienu l-atturi stess illi meta applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp tal-proprjetà tagħhom ma kienx beħsiebhom iżommu mad-distanza preskritta mill-artikolu 443(1) u kien biss wara li saret din il-kawża li l-atturi ssottomettew pjanti ġodda mal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-konvenuti jargumentaw illi kemm b'dan il-fatt u kif ukoll bil-fatt illi l-atturi ma oġġezzjonawx immedjatament malli bdiet tiela' l-binja tal-konvenut, meta allura setgħu jaraw illi l-konvenut ma kienx qiegħed jirrispetta d-distanza msemmija fl-artikolu 443(1), kien hemm rinunzja taċita da parti tal-atturi għad-drittijiet tagħhom li jitolbu li tinżamm id-distanza skont dan l-artikolu. Il-konvenuti jsemmu wkoll illi l-binja li hemm mibnija fuq in-naħa l-oħra tal-proprjetà tal-atturi wkoll għandha aperturi li ma jirrispettawx id-distanza li jitlob l-artikolu 443(1), iżda l-atturi ma ħadu l-ebda azzjoni kontra dawk is-sidien.

It-teżi tal-konvenuti ma ssib l-ebda komfort fil-ġurisprudenza. Is-sentenza Charles Debono et vs Brian Cutajar et, tas-16 ta' Novembru 2017, li kienet tirrigwarda ċumnija li twaħħlet mal-ħajt diviżorju. Din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi l-atturi qatt ma oġġezzjonaw dwar iċ-ċumnija sakemm inqala dizgwid bejn il-partijiet dwar kwistjoni li ma kellha xejn x'taqsam:

> *"16. Irid jinghad qabel xejn, li f'dan ir-rigward, il-Konvenuti jilqghu ghall-ilmenti tal-Atturi billi jeccepixxu (ara risposta guramentata eccezzjoni numru 7 u nota ta' sottomissjonijiet a fol 154) li l-Atturi qatt ma oggezzjonaw jew ilmentaw dwar ic-cumnija sakemm inqala' xi disgwid bejniethom fuq parkegg ta' karozza quddiem id-dar tal-Atturi. Skont il-Konvenuti, r-raguni li l-Atturi qed jilmentaw dwar ic-cumnija kien minhabba dan id-disgwid. Fl-affidavit taghha a fol. 146, il-Konvenuta Josette Cutajar tistqarr ulterjorment li c-cumnija giet installata bl-approvazzjoni tal-Atturi, fatt li gie negat mill-istess Atturi (ara nota ta' sottomissjonijiet a fol. 148).*
>
> *17. Din il-Qorti tqis li dan l-argument ma jiswiex u ma hux ta' ostakolu sabiex tigi restitwita effikacament l-azzjoni odjerna. Dak li hu rilevanti ghall-kaz hu, jekk qieghedx isehh jew le l-inkonvenjent lamentat mill-Atturi. Il-fatt li l-Atturi ma oggezzjonawx jew ilmentaw dwar ic-cumnija sakemm inqala' dan l-allegat dizgwid, ma jgibx rinunzja jew kunsens tacitu tal-Atturi dwar l-istess. Kif kemm-il darba asserew dawn il-Qrati, ir-rinunzja tista' tkun mhux biss espressa izda wkoll tacita (ara fost ohrajn Joseph Grech et vs Dolores armla ta' Antonio Ellis pro et noe, Qorti tal-Appell, 29 ta' Ottubru 2004). B'dana kollu il-Qrati taghna jinsistu wkoll li "….rinunzja tacita ghandha tigi nterpretata tant ristrettivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissoponu necessarjament fir-rinunzjat li intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu. (Koll.Vol. XXXIV Pt II pg 646 u Galea -vs- Camilleri noe, Appell Civili deciza fit-18 ta' Marzu 1997 u Baldacchino -vs- Pace deciza fl-24 ta' Novembru 2004.)" (Philip Bonello et -vs- Gaetano Tabone et, Qorti Civili Prim' Awla, 16 ta' Ottubru 2012).*

18. Ghalhekk il-fatt li l-Atturi baqghu passivi u ma oggezzjonawx ghall-bini tac-cumnija sakemm sehh l-allegat disgwit imsemmi, ma jissarrafx f' "att jew kumpless ta' atti" li b'xi mod jissoponi rinunzja tacita da parti tal-Atturi ghad-dritt taghhom li jistitwixxu l-azzjoni odjerna. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ma tistax tigi accettata."

Fil-każ ta' Maria Baldacchino vs Edwin Pace, tal-24 ta' Novembru 2004, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid proprju hekk dwar mertu simili għal dak tal-lum:

"Jibda biex jigi notat illi l-konvenut u martu mhumiex qed jallegaw illi l-attrici akkonsentit b' mod espress ghall-fatt tat-tieqa izda semplicement illi din ma oggezzjonatx fil-fazi tal-kostruzzjoni taghha;

Huwa fatt li ghalkemm l-attrici rat it-tieqa tinbena dan il-fatt wahdu ma jikkostitwixix rinunzja, sakemm l-attrici b'xi mod iehor ma tkunx uriet l-adezjoni taghha ghal li t-tieqa tinbena bil-mod li nbniet vicin il-hajt divizorju;

Fuq din it-tematika jkun forsi opportun li din il-Qorti taghmel rikjam ghal certi senjalazzjonijiet kif johorgu mill-gurisprudenza taghna:

(1) Ghalkemm b'ligi, is-sid jista' juza minn hwejgu kif irid, basta ma jaghmilx bihom uzu kontra l-ligi ... l-Artikolu 480 (illum 433) jikkostitwixxi limitazzjoni tal-proprjetà u ghalhekk limitazzjoni tal-libertà ta' tgawdija tal-proprjetà sancita fl-Artikolu 357 (illum 320) - Kollez. Vol. XLIII P I p 297;

(2) B'danakollu gie enuncjat illi d-distanza mil-ligi specifikata, in kwantu tikkostitwixxi servitu legali ghall-utilità privata [Artikolu 402(2), Kodici Civili], din "tista' tigi modifikata, u ghall-bzonn rinunzjata, minn min ghandu interess (Touillier, Diritto Civile, Vol. II para. 591) anke tacitament (Atzeri-Vacca, Delle Rinunzie, para 186) ..." (Kollez. Vol. XLI P II p 954);

(3) Gie imfakkar però, anke jekk minn konsiderazzjoni ohra, illi "secondo leggi moderni ed antiche non importa rinunzia ad una servitù la sola scienza del proprietario del fondo dominante della costruzione nel fondo serviente di un opera contraria alla servitù sulla stessa costituita; né importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione" (Kollez. Vol. XVI P I p 90);

(4) Hi del resto enuncjazzjoni ben assodanti illi "rinunzja tacita ghandha tigi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi desunta ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu necessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646; "Carmelo Galea -vs- Dottor Albert Camilleri nomine", Appell Civili, 18 ta' Marzu 1977);

In bazi ghal dak li ntqal ma jidherx li fil-kaz taht konsiderazzjoni jista' jitnissel illi kien hemm rinunzja, anke tacita, ta' l-attrici ghas-semplici motiv li din baqghet passiva u ma oggezzjonatx fil-mument tal-kostruzzjoni tat-tieqa. Tali cirkostanza, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tippresupponix b' mod car u uniku l-abbandun tad-dritt taghha li tassikura adempiment da parte tal-konvenut mal-vot tal-ligi espress fl-Artikolu 443 (1) tal-Kodici Civili. Inversament jista' jinghad li l-fatt stess li oggezzjonat bl-azzjoni prezenti, u bl-atti l-ohra li saru ad istanza taghha, jikkostitwixxu manifestazzjoni cara li l-attrici ma kinitx intenzjonata li tabdika dan id-dritt taghha."

Finalment, il-Qorti ser tiċċita s-segwenti bran mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Joseph Grech vs Dolores Ellis pro et noe, tad-29 ta' Ottubru 2004, li wkoll kienet dwar twieqi u gallariji li saru f'distanza inqas minn dik li tistabbilixxi l-liġi:

"13. Din il-Qorti mhux biss tirribadixxi dan l-insenjament kif fuq riportat izda zzid ukoll li l-Artikolu 443 tal-Kap. 16 – u bhalu hemm ohrajn – jistabilixxi regoli fissi u certi proprju bl-iskop li kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Dan hu hekk fl-interess suprem ta' l-ordni pubbliku. Fi kliem

iehor, il-gar ma ghandux ghalfejn joqghod igib il-prova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali tal-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju tal-fond attigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara u esplicita tal-ligi – haga prekluza mill-ermenewtika legali – imma jkun qed jikkreja jew jinvita sitwazzjoni ferm incerta u instabbli, a detriment tal-principju tac-certezza tad-dritt. Jekk regoli cari u fissi imposti bil-ligi jigu assoggettati ghal interpretazzjoni soggettiva dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju ghall-individwu privat, allura ezercizzju simili facilment jista' jwassal biex kollox isir relattiv u soggett ghal interpretazzjoni soggettiva – li hu binarju perikoluz li ma ghandux jigi segwit. B'analogija, tajjeb jigi rilevat li meta l-Baudry Lacantinerie (ara "Dei Beni", Commentario sul Diritto Civili p. 766) jirreferi ghad-distanza li ghandha tinzamm fit-twahhil ta' sigar bejn proprjeta` u ohra, hu ikkummenta illi,

"Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagionano un pregudizio o meno."

14. Stabbilit dan, irid jigi rizolt l-aggravju principali ta' l-attur dwar jekk l-inattività tieghu tul perijodu ta' hamsa u ghoxrin (25) sena tammontax u tekkwivalix ghal stat ta' rinunzja jew le. Din fil-fatt kienet it-tezi tal-konvenuti li giet milqugha mill-ewwel Qorti. L-aggravju ewlieni ta' l-attur jiccentra sewwa sew fuq din il-parti interpretattiva moghtija mill-ewwel Qorti li maghha hu mhuwiex jaqbel.

15. Li ma kien hemm l-ebda ftehim esplicitu ta' kwalsiasi xorta dwar rinunzja da parti ta' l-attur ghall-aperturi li gew maghmulha min-naha tal-konvenuti huwa pacifiku. Il-bazi tar-rinunzja tistrieh invece fuq il-fatt li kemm fil-fazi ta' kostruzzjoni u ghal zmien ta' hamsa u ghoxrin (25) sena, l-attur baqa' ma ha ebda pass bil-ligi biex jinibixxi lill-konvenuti mill-agir taghhom. Dan ukoll hu fatt inkontestat. Li jrid jittiehed in konsiderazzjoni però huwa l-fatt li bil-ligi l-attur kellu terminu ta' tletin (30) sena biex matulu seta' jagixxi u li dan it-terminu kien ghadu ghaddej fil-mument li giet intavolata l-kawza. Ghalhekk isegwi, almenu din hi t-tezi ta' l-appellant, li fil-mori ta' dan il-perijodu twil moghti

mil-ligi, u in mankanza ta' xi att esplicitu ta' rinunzja da parti tieghu, il-principju ta' "qui tacet consentire videtur" invokat mill-ewwel Qorti ma jreggix.

16. Issa huwa minnu li hemm decizjonijiet moghtija mill-Qrati taghna bhal dawk citati mill-konvenuti appellati (hekk ara sentenza in re: "Fredrick Micallef pro et noe et –vs– Mary Sullivan", Appell Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2002) fis-sens li jekk bniedem ikun jaf bi stat ta' fatt li jintitolah jezercita dritt u jhalli dak l-istat ta' fatt jipprogredixxi minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu allura t-titolari tad-dritt jista' jitqies, fic-cirkostanzi kongruwi, li irrinunzja ghal prosegwiment ta' dak id-dritt. Izda fl-istess waqt wiehed ma jistax hawn jinsa' lanqas il-punt li l-ligi stess tikkontempla terminu ta' tletin (30) sena biex wiehed jezercita tali dritt. Huwa minnu wkoll li nghataw decizjonijiet Camilleri (hekk ara sentenza in re: "Salvatore Vella – vs– Felice" Prim Awla tal-Qorti Civili, 29 ta' Marzu, 1957) li hadu in konsiderazzjoni l-element ta' l-utilita` privata ta' certi servitujiet bhal dak ta' distanzi legali f'kaz ta' aperturi. Imma anke hawn wiehed irid jirrikoncilja l-agir ta' l-individwu ma' regoli cari u fissi moghtija espressament mil-ligi stess – proprju biex ma jinqalghux kwistjonijiet dwar interpretazzjoni kif gia` nghad supra. Fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, wiehed irid jipprocedi b'massima kawtela qabel ma jikkonkludi li persuna iddekadiet inezorabilment mid-drittijiet taghha qua proprjetarja, kif gie ritenut f'decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru, 2003, in re: "Alfred Cauchi –vs– Joseph Xuereb" fejn intqal li,

"Ir-rinunzji huma di stretto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli ma' konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volontà tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizji u l-fatti jhallu dubju dwar il-volontà tal-persuna, dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja."

Fil-fatt din id-decizjoni segwiet l-insenjament kostanti moghti mill-Qrati taghna tul il-milja taz-zmien (hekk ara decizjoni in re: "Chappelle –vs– Caruana Gatto" tas-17 ta' Gunju, 1898, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell) fis-sens li,

"La rinunzia non si presume e dev'essere concludentemente provata; se è tacita, deve sorgere da un fatto chiaro ed evidente, che includa necessariamente la intenzione di rinunziare, e che non possa prestarsi ad altre interpretazioni, o ingenerare qualche dubbio sulla intenzione del rinunziante."

Bil-fatt wahdu li l-attur ma agixxiex prontament u halla hafna zmien jghaddi qabel ma ha azzjoni, jista' jinghad li beda jinsorgi d-dubju dwar kemm l-attur ried jagixxi kontra l-gar li bena mhux skond il-ligi – izda min-naha l-ohra, l-attur kien il-hin kollu konfortat mill-fatt li bil-ligi huwa kien ghadu fit-terminu legali biex jagixxi – u fil-fatt hekk gara. L-aktar li seta' jinghad hu li l-attur addotta stat ta' fatt ambivalenti imma zgur li b'daqstant ma pprovdiex ic-certezza li huwa kien definittivament irrinunzja ghad-drittijiet tieghu. Meta l-konvenuti bnew mhux skond il-ligi huma hadu riskju li ghal tletin sena setghu jigu mgeghla li jirrimwovu l-binja illegali. Darba li ghazlu li jinkorru f'tali riskju, huma ma jistghux idawru dak li kien ab initio kontra l-ligi, fi stat ta' legalità ghas-semplici raguni li d-danneggjat ha z-zmien tieghu – però fil-parametri tal-ligi – biex jagixxi kontra taghhom. Anzi l-konvenuti ippretendew addirittura li l-aperturi de quo huma fid-distanza li trid il-ligi – ara r-raba' eccezzjoni fin-nota ta' l-eccezzjonijiet (a fol. 5 tal-process) – pretensjoni din li tattakka direttament it-titlu ta' l-attur qua proprjetarju.

17. Kwistjoni simili kienet giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "George Camilleri –vs– Carmelo sive Charles Curmi", deciza fit-3 ta' Lulju, 1995. F'dik il-kawza, l-ewwel Qorti kienet irriteniet hekk,

"Illi l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili jimponi obbligu fuq sidien ta' fondi li ma jifthux twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru u cioè zewg piedi u nofs (imsemmija

mill-Perit) mill-hajt divizorju. Dan l-obbligu jaghti dritt lill-vicin, li ma jhallix li twieqi jkunu aktar vicini lejn il-proprjeta` tieghu minn dak stabbilit. Ghalhekk din hija servitù u bhala tali dan id-dritt u konsegwenti obbligu jinsab taht it-Titolu IV tal-Kap. 16 li jitkellem dwar is-servitujiet. Billi servitù huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioè kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f'att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loggia titqieghed f'distanza mehtiega mil-ligi."

Din id-decizjoni giet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell li kompliet però telabora hekk,

"Illi din il-Qorti taqbel li tista' ssir eccezzjoni ghad-distanza msemmija fl-Artikolu 443, fis-sens li din id-distanza tikkostitwixxi servitù legali ghall-utilità privata u bhala tali d-distanza msemmija fiha tista' tigi immodifikata jew rinunzjata minn min ghandu interess. Però din il-Qorti tikkondividi dak li irriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti li biex tali modifika jew rinunzja tkun verament effettiva, hemm bzonn li din il-volontà tirrizulta minn att pubbliku billi si tratta ta' dritt reali.""

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid mal-prinċipji suesposti li tikkondividi. Għalhekk u fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti hija tal-fehma li bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-atturi rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom li jinsistu li l-konvenuti jimxu skont l-artikolu 443(1) tal-Kap. 16 sempliċiment għaliex ma oġġezzjonawx għal mod kif kien tiela l-bini malli tlesta l-ewwel sular. Fuq kollox, jidher li l-atturi bdew joġġezzjonaw biss ftit tal-ġimgħat wara iżda sa dak iż-żmien, li kellu jsir laħaq sar.

Mhux kontestat illi l-konvenuti kienu bdew jibnu xi ftit qabel l-atturi b'mod li l-iżvilupp tagħhom kien aktar avvanzat u allura mhijiex kredibbli l-verżjoni tal-konvenut illi kien hemm xi ftehim taċitu bejn il-partijiet illi t-tnejn jirrinunzjaw għad-drittijiet

tagħhom taħt l-artikolu 443(1) jew li l-konvenut iddeċieda li jibni hekk għaliex ra il-pjanti oriġinali tal-atturi.

Fuq kollox, filwaqt illi huwa minnu wkoll illi skont il-pjanti oriġinali tal-binja tal-atturi, dawn ukoll ma kienux ser jirrispettaw id-distanza ta' 76 ċentimetru fil-bini tagħhom, il-fatt jibqa' li meta attwalment tela l-bini, dan tela kif suppost, kontrarjament għal dak tal-konvenuti.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi fi kwalunkwe każ, l-aperturi in kwistjoni ma jikkawżaw l-ebda introspezzjoni jew preġudizzju ieħor lill-atturi. Madanakollu, mhuwiex meħtieġ li l-attur f'kawża bħal tal-lum juri li l-konvenut ħoloq xi preġudizzju bl-aperturi li jkun għamel bi ksur tal-artikolu 443(1) sabiex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu. Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Alfred Mizzi et vs Frank Corso et, tat-8 ta' Mejju 2003 u Paul Vella et vs David Micallef et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April 2013, fost oħrajn.

Fil-mori tal-proċeduri tnejn mill-atturi, li huma sidien ta' wieħed mill-appartamenti tal-blokk li żviluppaw l-istess atturi, ċedew it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-konvenuti. Fil-fehma tal-Qorti l-atturi l-oħra għandhom raġun jgħidu li dan il-fatt ma jibdel xejn għall-finijiet ta' din il-kawża għaliex il-liġi hija ċara meta titkellem fuq il-ħajt diviżorju u mhux fuq il-livelli differenti tiegħu.

Finalment, fis-sottomissjonijiet tagħhom il-konvenut u l-imsejħin fil-kawża jargumentaw li minkejja li ġew imsejħin fil-kawża il-ħames proprjetarji l-oħra tal-appartamenti tal-blokk li żviluppa l-konvenut, ir-rikors ġuramentat baqa' dirett biss lejn il-konvenut u ma ntalbet l-ebda korrezzjoni sabiex it-talbiet jiġu diretti lejn l-imsejħin fil-kawża. Skont il-konvenut u l-imsejħin fil-kawża allura, it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu kontra l-imsejħin fil-kawża għaliex jekk il-Qorti tilqa' t-talbiet tal-atturi fil-konfront tagħhom, tkun qed tiddeċiedi *extra petita.*

Din il-Qorti assolutament ma taqbilx ma dan l-argument tal-konvenuti. A tenur tal-artikolu 962 tal-Kap. 12:

> *"It-terza persuna msejħa fil-kawża għandha tiġi nnotifikata bir-rikors, ġuramentat jew le, u, għall-finijiet kollha, titqies bħala kull konvenut ieħor; u bħala tali għandha l-jedd li tippreżenta kull skrittura, li tagħti kull eċċezzjoni, u li tinqeda b'kull benefiċċju ieħor illi l-liġi tagħti lill-konvenut; u tista', skont iċ-ċirkostanzi, tiġi meħlusa jew ikkundannata, daqs li kieku mill-ewwel il-kawża kienet proposta kontra tagħha."*

Il-liġi hija ċara. L-imsejjaħ fil-kawża għandu jitqies bħala kull konvenut ieħor u jista' skont iċ-ċirkostanzi, jiġi meħlus jew kundannat daqs li kieku l-kawża sa mill-bidu nett kienet saret kontrih.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenut u lill-imsejħin fil-kawża sabiex entro t-terminu ta' sittin (60) jum mil-lum iwettqu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex l-aperturi kemm tal-faċċata u kif ukoll dawk li jinsabu fuq wara tal-blokk mibni fuq is-sit 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar, jiġu konformi ma dak li jippreskrivi l-artikolu 443(1) tal-Kap. 16;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet neċessarji huma, taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qiegħed minn issa jiġi maħtur għal dan l-iskop, f'każ illi l-konvenut u l-imsejħin fil-kawża jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa huma fiż-żmien lilhom prefiss minn din il-Qorti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-konvenuti u mill-imsejħin fil-kawża flimkien kulħadd skont sehemu fil-blokk ta' appartamenti 24, Triq il-Plajja ta' Bognor, San Pawl il-Baħar.

IMHALLEF

DEP/REG