MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MALLIA TONIO

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1878/2001/1

Raymond u Maris konjugi Young

Vs

Joseph u Doris konjugi Muscat

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fil-11 ta' Dicembru, 2001, li fiha wara li ppremettew illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 'Gitana', Triq is-Saghtrija, Attard, li parti minnha huwa garaxx li l-istruttura tieghu jigi hajt ma' hajt mal-proprjeta' tal-konvenuti;

Ipremettew illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond kontingwu tal-fond tal-atturi u cioe' 'Agape' Triq is-Saghtrija, Attard;

Ipremettew illi bejn il-proprjetajiet tal-partijiet hemm jifridhom hajt komuni tal-appogg;

Ipremettew illi l-atturi ghandhom bzonn li jitella l-jhajt tal-appogg bejn il-proprjetajiet proprjeta' tal-partijiet kif ghandhom dritt bil-ligi li jaghmlu, sabiex tigi protetta mill-effetti tal-elementi struttura ta' bini;

Ipremettew illi l-uniku mezz li jista' jitella dan il-hajt tal-appogg huwa li l-konvenuti jaghtu access mill-proprjeta' taghhom sabiex ikun jista' jsir x-xoghol mehtieg u dan anke kif gew certifikat minn diversi periti kemm dak imqabbad mill-atturi kif ukoll dak mqabbad mill-Qorti tal-Magistrati f'Avviz li fih eventwalment l-istess Qorti ddikjarat ruhha inkompetenti;

Ipremettew illi l-inadempjenza tal-konvenuti kkawzat u qed tikkawza danni lill-istess atturi tant li kellhom jiehdu l-prekawzjoni bhala mizura temporanja u sabiex kemm jista' jkun jigu mminimizzati d-danni subiti minnhom li jaghmlu l-*waterproofing membrane* mal-parti tal-hajt li ma setax jittella mhabba t-testardagini u intrasigenza tal-konvenuti;

Ipremettew illi minkejja interpellati diversi drabi, il-konvenuti baqghu ma tawx il-permess mehtieg sabiex haddiema mqabbdin mill-atturi jaccedu fuq il-proprjeta' tal-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghol mehtieg, li incidentalment m'ghandux jiehu aktar minn gurnata wahda ta' xoghol;

Ipremettew li huwa mehtieg li dan il-hajt tal-appogg jittella mill-aktar fis possibili sabiex tigi eliminata l-possibilita li jigu rekati aktar danni lill-atturi;

Talbu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex;

1. sabiex jaghtu l-permess mehtieg sabiex haddiema mqabbdin mill-atturi jaccedu fuq il-proprjeta' taghhom sabiex jkunu jistghu jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex jittella l-hajt tal-appogg bejn il-proprjetarjiet tal-kontendenti, occorendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi;

2. tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli tad-danni kkawzati lill-atturi mhabba l-inadempjenza min-naha taghhom li jaghtu l-permezz mehtieg sabiex jittella l-hajt tal-appogg imsemmi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi l-hajt mhux komuni bejn il-partijiet stante li l-atturi ghazlu li jibnu hajt ghalihom biswit il-hajt (cint) pre-esistenti tal-konvenuti, fuq art tal-atturi stess;

2. Fit-tieni lok, il-kostruzzjoni kollha biswit il-hajt qed tigi kontestata bhala illegali u abusiva u dan fil-kawza pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta “Joseph Muscat vs Awtorita’ tad-djar et”.

3. Fit-tielet lok, il-bini tal-atturi jikser is-servitu’ li ghandhom il-konvenuti favur taghhom li ma genbhom ma jkunx hemm bini oghla, u dan peress li l-premessi kienu ta’ semi-detached villas, u ghalhekk kien hemm is-servitu’ ta’ ‘*altius non tollendi’*

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-atti tal-kaza “Raymond Young et vs Joseph Muscat et”, avviz numru 380/98DM, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta’ Novembru, 2001, u dan wara li din il-Qorti kienet awtorizzat l-allegazzjoni tieghu b’digriet tas-26 ta’ Frar, 2002;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet ix-xhieda li ressqu l-partijiet;

Semghet it-trattazzjoni ta’ l-Avukati tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' dar fi Triq is-Saghtrija, Attard, waqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond antigwu fl-istess triq. Ghall-ewwel, bejn iz-zewg fond, kien hemm bicca art mhux zviluppata, izda eventwalment dik il-bicca art inghatat lill-atturi mill-Housing Department, u dawn zvilluppaw l-istess art b'mod li l-bini taghhom gie jmiss mac-cint tad-*drive-in* tal-konvenuti. Fil-fatt, l-atturi bnew garage fuq din il-porzjoni art u hu l-hajt tal-garage li jmiss mac-cint divizorju. Il-hajt tal-garage gie mibni mill-atturi kompletament fil-proprjeta' taghhom u nbena singlu. Peress li, bhala hajt singlu, kien miftuh ghall-elementi, beda jidhol l-ilma fil-garage, u l-atturi riedu jtellghu hajt iehor fuq ic-cint divizorju biex b'hekk il-hajt tal-garage jkun dobblu u, jzomm l-umdita' milli jinfed gewwa l-hajt tal-garage. Il-konvenuti opponew din it-talba, u ghalkemm l-atturi kienu u ghadhom lesti itellghu l-hajt kollu a spejjez taghhom, il-konvenuti ma jriduhomx jidhlu fil-proprjeta' taghhom (precisament fid-*drive-in*) biex l-atturi jkunu jistghu jaghmlu x-xoghol mehtieg. Ghalhekk l-atturi kellhom jifthu din il-kawza.

Proprjament, l-atturi l-ewwel darba li ressqu din it-talba kien b'Avviz li ressqu quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-27 ta' Frar, 1998, u wara li t-talba taghhom giet milqugha minn dik il-Qorti b'sentenza li tat fil-15 ta' Dicembru, 2000, dik id-decizjoni kienet giet imhassra b'decizjoni li tat l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Novembru, 2001, li iddikjarat li l-Qorti Inferjuri ma kellhomx il-kompetenza jiddeliberaw u jiddeciedu fuq it-talba kif imressqa mill-atturi, u dawn, ghalhekk, ressqu t-talba taghhom quddiem il-Qrati Superjuri li ghandhom gurisdizzjoni esklussiva jiddeterminaw kwistjonijiet fejn il-valur hu incert jew indeterminat (Artikolu 747 Kap. 12).

Minn ezami tal-process ta' din il-kawza, jidher li l-konvenuti, m'humiex qed jopponu daqshekk li l-atturi jew il-haddiema taghhom jidhlu fil-proprjeta' taghhom biex jaghmlu dan ix-xoghol. L-attegjament ostili tal-konvenuti

huwa rizultat tal-fatt li, skond huma, peress illi huma bnew *detached villa* f'area intiza ghal tali kostruzzjoni, kella tithalla bicca art mhux zviluppata bejn il-villa taghhom u l-art fil-vicinanzi li nghatat ghall-bini ta' fondi tat-tip mezzanin; peress li ma sarx hekk, id-detached villa taghhom ma baqghatx aktar *detached*, imma qed tmiss mal-bini l-iehor li ttella f'linja. Huma, fuq kollox, huma rrabjati ghall-*Planning Authority* li hargu l-permessi relattivi biex l-atturi jkunu jistghu jizvilluppaw dik il-bicca art, u, fil-fatt, qed jikkontestaw l-ghoti tal-permess bi proceduri ad hoc quddiem dawn il-Qrati.

Din il-Qorti tifhem il-preokkupazzjoni tal-konvenuti li nvestew flus f'detached villa biex issa sabu lill-atturi imissu maghhom. Din, pero', mhux raguni legali biex it-talba tal-atturi, fil-limitazzjonijiet taghha, tigi opposta. L-atturi huma proprjetarji tal-art u riedu jizvillupawha; applikaw ghall-permessi mehtiega u dawn inhargu kollha mill-awtoritajiet kompetenti. L-atturi, ghalhekk, ma ghamlu xejn hazin meta zvilluppaw l-art taghhom, u ghalkemm lill-konvenuti ma ghogobhomx il-bini li sar, ma jistghux jopponu ghall-izvilupp li gar jaghmel fuq proprjeta' tieghu. Mhux l-ewwel darba li persuna tixtri dar vicin *green area* biex toqghod fil-kwiet, u wara ssib li jinfetah *farm* hdejha, jew jinbidlu l-*policies*, u fejn kien *green area* jinghata ghall-bini. Mill-att civili, id-dritt ta' proprjeta' jimporta l-*ius utendi, fruendi* u *abutendi*, u kwindi l-izvilupp tal-atturi zgur ma jistax jigi censurat minn dan l-aspett.

Ovvjament, oltre l-lat civili, hemm lat amministrattiv li kull proprjetarju irid jissodisfa qabel ma jizvilluppa l-art tieghu, pero', f'dan il-kaz, dawn gew debitament sodisfatti u kwindi kollox jidher li sar kif titlob il-ligi. Il-konvenuti qed jittantaw jinvalidaw il-permess li l-Awtorita' tal-Ippjanar harget lill-atturi u jekk din l-azzjoni tirnexxi, jista' jkun hemm konsegwenzi ohra. Pero', f'dan l-istadju, mhux biss il-permess ghandu jitqies li hu validu, izda, mil-lat purament civili, l-atturi kellhom dritt jaghmlu dak li ghamlu, u huwa dan li jinteressa lil din il-Qorti.

Hekk ukoll, l-atturi ghandhom, bil-ligi civili, kull dritt li jghollu l-hajt divisorju sa l-gholi li jixtiequ. Il-konvenut

stess, meta xehed, qal li c-cint mad-*drive-in* tieghu hu komuni mal-atturi u l-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lill kull ko-proprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Il-Qorti ta Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' Aprtil, 1963 (n.979) osservat illi "*Il diritto di sopraelevare il muro comune spetta al condominio incondizionamente e senza obbligo di indennizzo, anche' se la sopraelevazione e' tale cha all'altro condominio sia' praticamente impossibile utilizzarla*". Dan id-dritt hu rikonoxxut ukoll mill-gurisprudenza lokali, u l-uniku limitazzjoni li jimponu, bir-ragun, hu li dan il-bini m'ghandux issir "kapriccosament u bi spirtu emulatorju" – "Attard vs Xuereb" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru, 1993. Il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) f'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru, 2000 fil-kawza "Saliba vs Cassar" ikkwotat b'approvazzjoni dak li jghid il-Fadda fuq il-kwistjoni; dan jghid li "*l'inalzamento puo' essere vietata in omaggio alla ragione della legge e al principio malitis non est indulgendum, quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio' costituisce nel altro che un atto di emulazione*".

Fil-kaz in ezami, il-hajt li jridu jtellghu l-atturi ma jistax jitqies att vessatorju jew intenzjonat li jdejjaq lill-konvenuti biss. Il-Perit Tekniku li kien gie mahtur mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-kawza precedenti li kienu fethu l-atturi, il-Perit Joseph Mizzi, kien qal fir-rapport tieghu li l-membrane li ghamlu l-atturi mal-hajt tal-garage, huwa biss soluzzjoni temporanja, u biex tinholoq soluzzjoni permanenti, jrid jitla hajt gdid fuq il-hajt tal-gnien. Min dan jidher car li l-atturi huma ampjament gustifikati li jinsistu biex jghollu l-hajt komuni u illi l-konvenuti m'humiex gustifikati li jirresistu tali bini li infatti jkun jimplika l-eliminazzjoni tal-umdita mill-hajt tal-garage.

Din il-Qorti ma tarax li huwa rilevanti s-suspetti li ghandhom il-konvenuti dwar kif l-atturi hadu dina l-bicca art, jew dwar kif hareg il-permess; jekk ghandhom xi lment gustifikat f'dan ir-rigward, ghandhom iressqu l-istess quddiem l-awtorita' jew tribunal kompetenti, pero', ghall-fini ta' din il-kawza, ghandu jinghad li l-atturi ghandhom

dritt jghollu l-hajt divizorju komuni. Daqstant iehor, mhux rilevanti, ghall-fini ta' din il-kawza, jekk l-atturi ghandhomx bzonn jew le permess mill-Awtorita tal-Ippjanar biex jghollu l-hajt il-gdid; mill-att civili, l-atturi ghandhom dritt jghollu l-hajt, u l-htiega tal-permess trid taraha l-Awtorita' tal-Ippjanar li trid isegwi l-*policies* taghha fir-rigward.

Il-Qorti tista' zzid, hawnhekk, illi anke jekk l-atturi ma bnewx il-garage in kwistjoni u zvillupaw l-art, inghidu ahna, bhala gnien, xorta wahda kien ikollhom dritt jghollu l-hajt komuni u dan biex jghalqu l-gnien mil-introspezzjoni tal-girien u r-rih. Kwindi, is-suspetti dwar il-permess ma jistghux isiru biex jostakolaw l-gholi tal-hajt.

L-atturi jridu wkoll access fuq il-proprjeta' tal-konvenuti biex jibnu l-hajt. Lartikolu 446 tal-Kodici Civili jiddisponi illi "kull sid ghandu jhalli dhul u l-moghdija fil-fond tieghu kull meta jinsab li dan id-dhul jew moghdija huma mehtiega sabiex jissewwa hajt jew xi bicca xoghol ohra tal-gar jew komuni". Dan hu principju bazat fuq il *buon vicinat*, u l-konvenuti ghandhom, allura, obbligu bil-ligi li jipermettu lill-atturi, (u/jew il-haddiema taghhom) jidhlu fil-proprjeta' taghhom biex dawn itellghu l-hajt divizorju ghall-gholi li dawn jehtiegu. Il-Perit Tekniku, fir-rapport tieghu indikat, jghid testwalment li biex il-hajt in kwistjoni jigi rdubblat skond is-sengha u l-artu u bl-anqas spejjez, <u>ix-xoghol irid isir min nahha tal-proprjeta' tal-konvenuti</u>. Din il-konkluzjoni tikkonferma l-"htiega" rikjesta mill-ligi biex il-gar ikun awtorizzat jidhol fil-proprjeta' tal-konvenuti. Hu veru li l-ligi titkellem fuq "tiswija" ta' hajt jew bicca xoghol ohra, pero', jekk il-ligi tobbliga l-access ghas-semplici tiswija, ma tarax ghaliex m'ghandhiex tippermettieh ukoll meta l-access hu <u>mehtieg</u> ghall-kostruzzjoni stess tal-hajt jew bicca xoghol ohra.

Din il-Qorti ma tarax, lanqas, li l-htiega ta' access minn fuq il-proprjeta' tal-konvenuti kienet *self-inflicted* meta l-atturi bnew, l-ewwel, il-hajt ta' gewwa, flok dak ic-cint komuni. L-atturi kellhom jibnu b'dan il-mod minhabba l-intoppi li kienu qed joholqu l-konvenuti, b'mod li l-atturi, jekk riedu jaghmlu uzu mill-proprjeta' taghhom, kif kellhom kull dritt li jaghmlu, kellhom, fl-ewwel lok, jibnu l-hajt gol proprjeta'

taghhom, qabel ma jipprocedu biex ikunu awtorizzati jghollu l-hajt divizorju u jirdubblaw dak il-hajt.

Il-konvenuti eccepew ukoll illi la darba l-atturi ghazlu li jibnu l-hajt biswit ic-cint, irrinunzjaw ghall komunjoni ta' dak ic-cint jew ghad-dritt li jibnu fuq dak ic-cint. Huwa risaput li r-rinunzji ma jistghux jigi presunti, izda jrid ikun hemm provi cari u konkludenti li l-awtur ried, fil-fatt, jirrinunzja ghal dak id-drit. L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sammut vs Azzopardi" deciza fid-29 ta' Novembru, 1993, osservat li l-fatt li minnu tista' tigi dezunta r-rinunzja jrid ikun wiehed li juri (a) il-volonta preciza li d-dritt qed jigi abbandunat u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt. F'dan il-kaz, ma jistax jinghad li jinkonkorru dawn l-elementi. L-atturi ilhom jinsistu zmien twil biex il-hajt jigi rdubblat, u l-bini tal-hajt singlu ma jirrizultax li sar bil-hsieb li dan jibqa' hekk indefinitivament. Anke l-*waterproofing membranes* sar b'mod temporanju, u dan sakemm ikun jista' jinbena l-hajt l-iehor. Jigi osservat ukoll li meta xehed il-konvenut fis-seduta tal-11 ta' Ottubru, 2002, ma insisthiex li c-cint divisorju m'ghadux komuni, anzi kkonferma li dak kien u ghadu komuni bejnu u l-atturi.

Fl-ahhar eccezzjoni, l-konvenuti ssollevaw illi l-fond taghhom igawdi mis-servitu' *altius non tollendi* peress li nhargillhom permess ta' *semi-detached villa*. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-argument ma jreggix. Il-fatt li persuna ghandha permess tibni *semi-detached villa*, ma jfissirx li l-gar ma jistax jibni fuq l-art tieghu, hajt gholi jew dar kif irid hu ta' diversi sulari. Ma jirrizultax li l-konvenuti jgawdu minn simili servitu' rizultanti minn kuntratt pubbliku (kif trid il-ligi), u lanqas ma jirrizulta li l-Awtorita tal-Ippjanar ghandha xi policy espressa li fuq l-art fiz-zona ta' dik tal-atturi ma jistax jinbena bini , *policy* li giet "injorata" mill-Awtorita' u li tkun tista taghti lok ghall-azzjoni personali skond il-principju enuncjat minn din il-Qorti fil-kawza "Risiott vs Bajada" deciza fit-22 ta' Mejju, 1998. Biex servitu' jinhalaq minn restrizzjoni amministrattiva fil-bini, trid tirrizulta skema ufficcjali maghmula taht il-ligi ghall-izvilupp ta' bini fiz-zona fejn hemm il-bini tal-partijiet, liema skema trid tohloq relazzjoni tal-fond dominanti ma iehor li

jista’ jitqies fond servjenti. F’dan il-kaz, dan ma jirrizultax u bl-ebda mod ma gie pruvat jew indikat li, f’dik iz-zona, tezisti skema ufficjali li tohloq dan ir-rapport.

Barra minn dan, l-istess konvenuti jidhru li ma irrispettawx dan is-servitu’ li qed jippretendu li jgawdu, ghax meta l-atturi bnew il-hajt gholi fuq l-art taghhom, il-konvenuti ma opponewx, avvolja dak il-hajt xorta fixkel is-suppost servitu’ *altius non tollendi*. Veru li l-hajt li bnew l-atturi m’ilhux zmien bizzejjed biex, bil-preskrizzjoni, jtellef l-allegat servitu’ tal-konvenuti, kieku jezisti, izda l-komportament tal-konvenuti li, flok resqu kawza civili kontra l-atturi bazata fuq l-allegat servitu’, qed jattakaw il-hrug tal-permess da parti tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, ma jaghtix affidament lit-tezi taghhom li huma jgawdu xi dritt ta’ servitu’. Kif inghad, l-allegat abbuz tal-Awtorita’ tal-Ippjanar fil-hrug tal-permess mhux meritu ta’ din il-kawza, li hi wahda purament civili biex l-atturi jghollu l-hajt komuni – kif ghandhom dritt jaghmlu skond il-ligi – u biex jaghmlu dan ix-xoghol min naha tal-konvenuti – dritt li huma intitolati ghalih a bazi tal-principju tal-*buon vicinat*.

Ghal dak li jirrigwarda it-talba ghad-danni, din il-Qorti thoss li, fic-cirkustanzi kif svolgew, l-ispiza li ghamlu l-atturi ghall-*waterproofing* tal-hajt singlu, kienet spiza zejda u provokata mill-agir ingustifikat tal-konvenuti li ma ppermettghux li jitella t-tieni hajt fi zmien qasir. Din l-ispiza skond invoice esebita bhala Dok X1 fl-atti tal-process tal-kawza Avviz numru 380/98, kienet ta’ LM47,25, u din is-somma, ghalhekk, trid tintradd lura mill-konvenuti lill-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, previa li tirrispingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti, u ghall-fini tat-tieni talba, tillikwida d-danni li ghalihom huma responsabbli l-konvenuti fis-somma ta’ LM47.25 (sebgha u erbghin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu).

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

IMHALLEF

D/REG