PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **246/2022 AD**

CATHERINE VAN DE WAKKER SALIBA (KI 476043M)

VS

ALEXANDER BONELLO (KI 556952M)

Seduta tal-Ġimgħa, 23 ta' Frar 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali għal ordni ta' tneħħija ta' strutturi u veġetazzjoni fil-proprjeta' tal-intimat, liema strutturi u veġetazzjoni allegatament qed jikkawżaw ħsara lir-rikorrenti, u għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni riżultanti minn tali ħsara;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-tmintax (18) ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti **<u>Catherine Van de Wakker Saliba</u>** ippremettiet:

   <u>*Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża*</u>

   a. *L-esponenti hija sidt il-proprjeta' bl-indirizz 20, 'Loħx u Ċetta', Triq il-Prof Anton Tabone, Birżebbugia, filwaqt li l-intimat huwa s-sid tal-fond adjaċenti bl-indirizz 15, Triq il-Prof Anton Tabone, Birżebbugia;*

   b. *Il-proprjeta' tal-intimat fiha numru ta' illegalitajiet (speċjalment fil-ġnien) li qegħdin jaffettwaw negattivament lir-rikorrenti u lill-proprjeta' tagħha;*

   c. *L-ewwel, l-intimat, huwa installa u poġġa tinda (canopy) u pannelli fotovoltajċi fil-livell tal-proprjeta' tal-esponenti (cjoe fil-livell vertikali tal-proprjetajiet 'il fuq minn fejn jispiċċa s-sular tiegħu, l-linja diviżorja orizzontali bejn il-proprjetajiet), u dan mingħajr kunsens tagħha. Dan għamlu wkoll mingħajr il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar;*

   d. *It-tieni, dina l-istess tinda l-intimat qabbadha mal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti. Dan, ukoll sar mingħajr il-kunsens tal-esponenti, u bla permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Agħar minn hekk, dan it-tqabbid sar b'tali mod illi qiegħed jikkawża ħsarat fil-proprjetajiet tagħha, inkluż ħsara fl-istess ħajt (ara r-rapport tal-Perit Melanie Spiteri immarkat bħala* **Dok CVW1***);*

   e. *It-tielet, it-tinda u l-pannelli fotovoltajċi imsemmija qegħdin ukoll jipprekludu lill-esponenti milli tgawdi d-dritt ta' prospett, skont il-liġi;*

   f. *Ir-raba', din it-tinda u dawn il-pannelli qegħdin eżattament taħt it-tieqa tal-proprjeta' tal-esponenti, u qegħdin joħolqu problemi ta' sigurta' għall-proprjeta' tagħha;*

g. *Il-ħames, l-intimat qiegħed iħalli siġar u veġetazzjonijiet mħarbta u għoljin, u ħaxix ħażin jikber, mingħajr kontroll; dan kollu wkoll qiegħed jikkawża ħsarat lill-proprjeta' tal-esponenti u jippreikludiha milli tagħmel dawk it-tiswijiet neċessarji mal-ħajt diviżorju;*

h. *L-intimat qiegħed, permezz ta' PA/02040/21 jittenta jissanzjona l-iżvilupp illegali tiegħu, u għad illi riċentement biddel xi pjanti (***Dok CVW2***), id-diffikultajiet riskontrati mill-esponenti u imsemmija fil-paragrafi preċedenti għadhom hemmhekk;*

i. *L-esponenti interpellat lill-intimat sabiex jirretifika l-posizzjoni tiegħu, inkluż b'ittra reġistrata (***Dok CVW3***), iżda l-intimat baqa' inadempjenti;*

j. *Ir-rikorrenti* ***Catherine Van de Wakker Saliba*** *(KI Nru 476043M) taf personalment b'dawn il-fatti kollha;*

<u>*Raguni tat-Talba*</u>

Għaldaqstant kellha ssir din il-kawża.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara illi hemm raġunijiet fil-liġi li jiġġustifikaw it-talba għat-tneħħija tal-istrutturi ossia t-tinda u l-pannelli fotovoltajċi fil-proprjeta' tal-intimat;*

ii. *Tordna għar-raġunijiet hawn premessi jew uħud minnhom lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, ineħħi l-istrutturi hawn imsemmija, jew inkella sabiex jiġu rilokati f'post aktar idoneju, skont kif tiddeċiedi din l-Onorabbli Qorti;*

iii. *Tagħmel dawk id-dikjarazzjoni u/jew ordnijiet versu s-siġar u l-veġetazzjonijiet fil-proprjeta' tal-intimat, inkluż billi tordna tneħħija u/jew rilokazzjoni tagħhom, skont kif meħtieġ;*

iv. *Tiddikjara illi l-intimat ikkawża ħsarat lir-rikorrenti u tillikwida l-valur tal-ħsarat ikkaġunati mill-intimat, u dan jekk hemm bżonn bl-għajnuna ta' perit nominat, u tordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;*

v. *F'każ illi l-intimat ma jagħmilx dawk ix-xogħolijiet skont it-talbiet preċedenti, tawtorizza lill-intimata* (sic) *sabiex tagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji a spejjeż tal-intimat, taħt dawk il-provvedimenti illi jogħġobha tagħti l-Qorti;*

Bl-ispejjeż kollha jmorru kontra l-intimat.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għoxrin (20) ta' Mejju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimat, illi ngħata għoxrin (20) jum biex jirrispondi skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata erbgħa u għoxrin (24) t'Awwissu 2022, il-konvenut **Alexander Bonello** eċċepixxa:

   a. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi;*

   b. *Illi l-canopy u l-pannelli fotovoltajċi saru kollha fil-proprjeta' tal-intimat u bl-ebda mod ma huma qegħdin jostakolaw jew jillimitaw jew jiksru xi drittijiet reali tal-attriċi;*

   c. *Illi l-intimat kellu u għandu kull dritt li jagħmel użu mill-ħajt tal-appoġġ u ċertament ma sar jew għamel xejn li b'xi mod kiser il-Liġi f'dan ir-rigward. Oltre dan l-użu tal-ħajt tal-appoġġ qatt ma huwa suġġett għal xi kunsens tal-koproprjetarju, bħal ma hi qegħda tippretendi l-attriċi;*

d. *Illi ma sar xejn li b'xi mod ħoloq xi problema ta' sigurta stante li dak kollu li sar, sar fil-proprjeta' tal-intimat;*

e. *Illi dak kollu li sar huwa skond il-policies viġenti u skond in linea ma' dak li huwa permessibbli tant illi l-intimat għandu applikazzjoni pendenti mal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA 2040/21) f'liema applikazzjoni l-attriċi ressqet ir-rappresentazzjoni tagħha, u fejn ukoll ġiet diskussa l-kwistjoni tar-relazzjoni tal-istess canopy mat-twieqi tal-attriċi u fejn l-uffiċjal responsabbli mis-Sanita' fi ħdan l-Awtorita' tal-Ippjanar ikkonkluda illi l-istess canopy m'hijiex ta' xkiel għall-kunsiderazzjonijiet sanitarji tal-istess attriċi;*

f. *Illi l-intimat qiegħed juża l-ġnien tiegħu bħala ġnien li fih hemm siġar u veġitazzjoni oħra u ċertament li ma hemm l-ebda bdil fid-desinjazzjoni tal-istess ġnien;*

g. *Illi l-intimat qatt ma ċaħħad lill-attriċi milli tagħmel xogħolijiet fil-ħajt de quo.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Qorti

6. Rat ir-rikors ġuramentat ta' **Catherine Van de Wakker Saliba** datat tmintax (18) ta' Marzu 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) rapport redatt mill-Perit Melanie Spiteri (**Dok CVW1** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) pjanta emendata sottomessa mill-intimat wara illi ġie redatt ir-rapport tal-Perit Melanie Spiteri (**Dok CVW2** a fol 12 tal-proċess); (c) ittra reġistrata mibgħuta lil u riċevuta minn Alexander Bonello (**CVW3** a fol 13 tal-proċess);

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut **Alexander Bonello** datata erbgħa u għoxrin (24) t'Awwissu 2022;

8. Rat l-affidavit tar-rikorrenti (a fol 35-36 tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu u mmarkati **Dok CW1 sa CW3**;

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Melanie Spiteri**, prodotta mill-attriċi, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022[1];

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ian Galea** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-attriċi, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok IG1** (a fol 69 *et seq* tal-proċess) u **Dok IG2** (a fol 73 *et seq* tal-proċess);

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenut **Alexander Bonello** prodott mill-attriċi waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2023[3];

12. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata għall-finijiet tar-raba' u l-ħames talbiet tar-rikors ġuramentat promotur, fuq talba tar-rikorrenti magħmula waqt l-istess seduta;

13. Rat ir-rapport peritali *ex parte* redatt mill-**Perit Reuben Cauchi** u esebit mill-konvenut, immarkat **Dok A** a fol 98-99 tal-proċess;

14. Rat l-affidavit tal-konvenut immarkat **Dokument AB1** a fol 102 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 58 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 65 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 86 *et seq* tal-proċess

15. Rat l-affidavit ta’ ħu l-konvenut **Ivan Bonello**, immarkat **Dokument AB2** a fol 119 tal-proċess;

16. Rat ir-rapport redatt mill-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**, kif debitament ippreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Marzu 2023, u minnu maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) t’April 2023, a fol 124 *et seq* tal-proċess;

17. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mill-konvenut a fol 140-141 tal-proċess, u r-risposti għall-istess mistoqsijiet a fol 145 tal-proċess;

18. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet waqt is-seduta tat-tnax (12) t’Ottubru 2023;

19. Rat id-digriet tagħha stess tad-disgħa (9) ta’ Novembru 2023, illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tar-rikorrenti magħmula permezz ta’ rikors datat sebgħa (7) ta’ Novembru 2023 sabiex tammetti xi ritratti annessi mal-istess rikors u tikkunsidrahom bħala prova waqt l-għoti ta’ din is-sentenza;

20. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

22. Permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti tindirizza tliet elementi:

    a. L-istrutturi ossia t-tinda u l-pannelli fotovoltajċi fil-proprjeta’ tal-intimat;

    b. Is-siġar u l-veġetazzjoni fil-proprjeta’ tal-intimat;

c. Id-danni kaġunati mill-intimat;

23. Għandu fl-ewwel lok jiġi mfakkar illi, fit-termini tal-Artikolu 320 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *Il-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi.*

24. Dwar il-limitazzjonijiet imposti minn dan l-artikolu fil-liġi, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***APS Bank Ltd vs Amalgamated Building Contractors Ltd***[4]:

> *Filwaqt illi hu minnu illi l-prinċipju tad-Dritt Ruman illi l-jedd tal-proprjeta' kien jinkludi l-jus utendi et abutendi, tali prinċipju ma kienx wieħed assolut, imma kien temperat bl-obbligu ta' min juża d-dritt tiegħu li ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor. Infatti l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili jenunċja l-prinċipju li l-proprjeta' hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bl-iktar mod assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu projbit mil-liġi. Qui suo iure utitur non videtur damnum facere. Dan kif jidisponi l-artikolu 1030 tal-Kap 16:- "Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu". Prinċipji dawn temperati bil-limitazzjoni li kull wieħed kien iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, u li jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb ta' familja (Art 1031 u 1032 tal-Kap 16).*

Il-partijiet għandhom iżommu f'moħħhom il-fatt illi dak illi jimponi l-Artikolu 320 japplika għaż-żewġ partijiet, u la għar-rikorrenti biss u lanqas għall-

[4] Ċit Nru 239/95, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001

konvenut biss. Huwa fl-isfond tar-regola kardinali enunċjata mill-Artikolu 320, u tal-bilanċ illi għandu jinżamm bejn id-drittijiet u l-obbligi tal-partijiet rispettivi *qua* proprjetarji illi din il-Qorti tqis illi għandha tiġi deċiża l-kawża odjerna.

A. <u>L-Istrutturi ossia t-Tinda u l-Pannelli Fotovoltajċi</u>

25. Ir-rikorrenti qed tilmenta illi: (a) l-intimat installa tinda u pannelli fotovoltajċi fil-livell tal-proprjeta' tagħha (cioe 'il fuq mil-linja diviżorja orizzontali bejn il-proprjetajiet tal-partijiet); (b) it-tinda ġiet imqabbda mal-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u b'tali mod li qed jikkawża ħsarat fil-proprjeta' tagħha; (c) it-tinda u l-pannelli fotovoltajċi qed jipprekludu lir-rikorrenti milli tgawdi d-dritt ta' prospett skont il-liġi; u (d) it-tinda u l-pannelli qegħdin eżatt taħt it-tieqa tal-proprjeta' tar-rikorrent, bi preġudizzju għas-sigurta' tagħha. Fil-mori tal-kawża tgħid ukoll illi t-tinda installata mill-konvenut qed tinibixxiha milli tagħmel xogħol ta' manteniment fil-ħajt diviżorju;

26. Il-partijiet esebew in atti rapporti ta' Periti *ex parte*. Għar-rikorrenti, il-**Perit Melanie Spiteri**, fir-rapport tagħha datat 20 t'Ottubru 2021[5], tgħid illi, *"the said third party* [cioe, il-konvenut] *has installed a canopy with photovoltaic panels which is being attached to the common party wall. In view of this, this is hindering my client from carrying out any maintenance works to the deteriorated party wall"*;

27. Mill-banda l-oħra, il-**Perit Reuben Cauchi** għall-konvenut isostni, *"The PV panels at ground floor level abuts the party wall of the neighbouring property as can be seen in the approved drawing (REF: DOC83d). It is our opinion that the canopy that was constructed at ground floor level will not hinder the neighbour frrom carrying out maintenance work on the party wall."*;

---

[5] Annes mar-rikors promotur bħala **Dok CVW1** a fol 6 tal-proċess

28. Il-Qorti ħatret Perit Tekniku sabiex jagħmel osservazzjonijiet indipendenti u jasal għall-konklużjonijiet tiegħu. Il-**Perit Michael Lanfranco**, fir-Rapport tiegħu[6], jgħid:

Qabel kollox qed jiġi kjarifikat li l-istruttura ma tostakolax il-viżjoni jew prospett tar-rikorrenti mit-tieqa tagħha għaliex, kif indikat fid-deskrizzjoni, t-tinda tinsab f'livell iktar baxx mill-istess tieqa. Min-naħa l-oħra, il-posizzjoni li fiha ġiet istallata t-tinda hija waħda li hija iktar għolja mil-linja diviżorja orizontali bejn il-proprejtajiet tal-partijiet u allura, l-intimat qabeż din il-linja diviżorja orizontali. Dan huwa ċar mill-qisien li ħa l-esponent waqt l-aċċess fejn it-tinda tinsab 0.24m taħt is-soll tat-tieqa u l-art tal-kamra tinsab 0.97m taħt is-soll tat-tieqa. Mill-banda l-oħra il-fence li l-intimat istalla quddiem il-ħajt tal-appoġġ tat-terazzin jostakola l-viżjoni tal-attriċi pero' għandu jingħad li l-fence jisporġi esklussivament fuq l-arja tal-intimat għalkemm l-istruttura ta' tali fence huwa mqabbad fil-ħajt tal-appoġġ komuni.

Fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti, l-esponent isemmi li l-ġebel madwar it-tieqa li tħares fuq it-tinda huwa ddeterjorat. Mir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Melanie Spiteri tal-20 ta' Ottubru 2021, jidher parti mid-deterjorazzjoni fuq indikat. Għaldaqstant, minn dawn ir-ritratti u anki mit-tip ta' ħsara preżenti, ma jidhirx li l-ħsara ġiet ikkawżata mill-istallazzjoni tat-tinda. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-ilma tax-xita issa jiskula fuq it-tinda u għandha kuntatt dirett mal-faċċata tal-attriċi jfisser li l-ġebla hija issa esposta għal ċikli ta' tixrib u nxif bir-riżultat li r-rata ta' deterjorazzjoni tista' issa tiżdied. Minħabba t-

[6] Vide Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 129 tal-proċess

tinda, kwalunkwe xogħolijiet ta' restawr / manutenzjoni fuq dawn il-ġebel huma diffiċli biex isiru.

29. Il-Perit Tekniku jirrakkomanda illi jsiru s-segwenti xogħolijiet sabiex tiġi retifikata s-sitwazzjoni attwali:

    1. *Spustjar 'l isfel tat-tinda sabiex it-tinda mhux biss tinżel fil-linja diviżorja oriżontali bejn il-proprjetajiet imma biex saħansitra ikun hemm spazju adegwat sabiex issir manutenzjoni lill-ġebel imermrin ta' madwar it-tieqa. L-ispustjar tat-tinda għandha wkoll telimina li l-ilma tax-xita ikollha kuntatt dirett mal-partijiet deterjorati tal-faċċata.*

    2. *Fejn ġie istallat fence mal-ħajt tal-appoġġ, l-esponent jirrakomanda illi ssir manutenzjoni b'mod regolari u dan sabiex tiġi evitata li ħsara fl-appoġġ assoċjata ma' ħadid li jista' jissaddad biż-żmien.*

30. Finalment, il-Perit Tekniku jasal għas-segwenti konklużjonijiet:

    1. *Illi t-tinda stallata mill-intimat taqbeż il-linja orizontali bejn il-proprjeta' tal-intimati u l-proprjeta' tar-rikorrenti pero' ma tostakolax il-viżjoni u/jew prospett mit-tieqa.*

    2. *Illi l-esponent innota diversi ħsarat li prinċipalment jinkludu ġebel immermer madwar it-tieqa tar-rikorrenti. Min-naħa l-oħra tali ħsarat ma ġewx ikkawżati bit-tqegħid tat-tinda għaliex jidhru li diġa' kienu jeżistu qabel it-tqegħid tal-istess struttura.*

    3. *L-ispustjar 'l isfel tat-tinda għandha ssolvi dak indikat fin-numru 1 u għandu wkoll jelimina l-kuntatt dirett tal-ġebel deterjorat tar-rikorrenti mal-ilma u għaldaqstant*

inaqqas ir-rata ta' deterjorazzjoni kif fuq spjegat. Dan l-ispustjar jagħti spazju sabiex tali ġebel jiġu mantnut kif fuq spjegat.

4. *Minħabba t-tieni konklużjoni u minħabba dak li ġie spjegat mill-esponent fit-trattazzjoni tiegħu, mhuwiex possibbli li jiġi kkwantifikat il-valur tal-ħsara li ġrat mill-istallazzjoni tat-tinda sal-lum.*

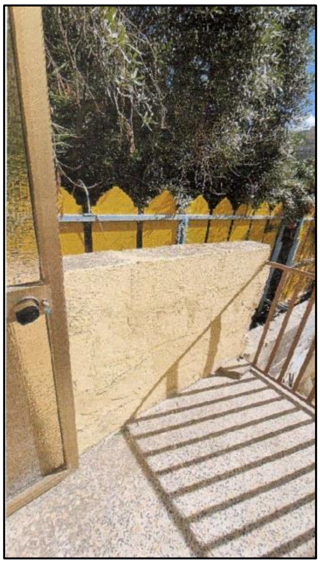
5. *L-esponent ma identifikax ħsarat ikkawżati mill-istallar tal-fence, iżda, kif diġa' ntqal, jirrakkomanda manutenzjoni regolari sabiex tiġi evitata ħsara fl-appoġġ.*

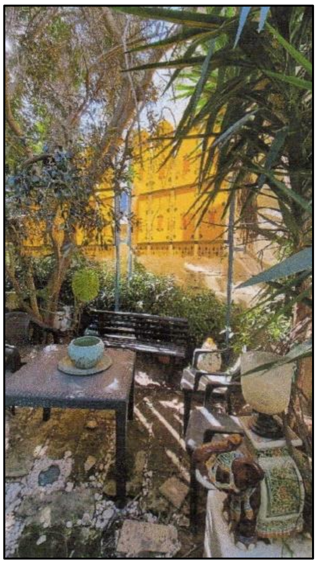
31. Ġew ppreżentati in atti diversi ritratti tal-istrutturi mertu tal-kawża odjerna, iżda in konsiderazzjoni tal-fatt illi d-dati ta' meta ttieħdu r-ritratti esebiti mill-partijiet qed jiġu kontestati, din il-Qorti sejra tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq ir-ritratti annessi mar-Rapport tal-Perit Tekniku, liema ritratti huma ċari, juru s-sitwazzjoni fil-mori tal-proċeduri odjerni (u allura huma ritratti riċenti), u qegħdin, għall-fini ta' referenza, jiġu riprodotti hawnhekk:

<u>Ritratti tat-tinda u l-pannelli fotovoltajċi</u>[7]:

[7] Immarkati **ML1, ML2, ML3 u ML7** rispettivament, a fol 132 *et seq* tal-proċess

Ritratti tal-*fence*[8]:





32. Il-każ odjern huwa każ illi jittratta dwar il-limiti ta' dritt ta' proprjeta', u, per konsegwenza, il-prinċipju tal-buon vicinat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et***[9]:

> *Issa in materja ta' molestja minn allegat abbuż tal-buon vicinat jinsab paċifikament assodat fid-dritt, fuq l-awtorita' tat-**Torrente** ("Manuale di Diritto Privato", paġna 251) illi wieħed mill-limiti ewlenin imposti fuq l-eżerċizzju tal-jedd ta' proprjeta' huwa dak li ma jilledix, ifixkel, jillimita jew jinibixxi l-eżerċizzju ta' l-istess dritt tat-terz. Dan l-awtur ifisser ruħu b'dan il-mod:-*
>
> *"I limiti posti nell'interesse privato concernano la proprieta' immobiliare e regolano i rapporti tra la proprieta' vicine (rapporti di vicinato) ... La disposizioni sui limiti legali mirano appunto a contemperare questi*

[8] Immarkati **ML4 u ML8** a fol 133 u 135 rispettivament
[9] Ċit Nru 2336/1996/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 27 ta' Ġunju 2003 (in ġudikat)

diritti reciproci, assicurandone la coesistenza e la possibilita' di esercizio; in sostanza disciplinano i diritti e i doveri di vicinato.";

*Kapostipiti ta' dan it-tagħlim fil-ġurisprudenza tagħna nirriskontrawh fid-deċiżjoni, ormai locus classicus, fl-ismijiet "**Bugeja -vs- Washington**", Appell 5 ta' Mejju 1897, a **Vol XVI P I p38**; u fejn ġie ritenut illi "il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farvi le modificazioni che crede convenienti cessa la' ove si reca grave molestia al vicino." Għad-determinazzjoni tal-gravita', dejjem skond din l-istess sentenza, wieħed irid iħares lejn ix-xorta tagħha kif ukoll lejn il-qagħda tal-fond u l-anterjorita' tal-pussess. Fl-istess sens id-deċiżjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Caruana -vs- Antonio Zammit**", Appell Ċivili, 21 ta' April 1961 a **Vol XLV P I p 159**. Fi kliem ieħor "la molestia, che il vicino puo' far cessare, deve essere grave, cioe non facilmente tollerabile" – "**Vincenzo Meli -vs- Giuseppe Calleja**", Appell Ċivili, 5 ta' Frar 1908, a **Vol XX P I p 114.** Ta' l-istess fehma kienet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza reċensjuri tagħha tat-30 ta' Ġunju 2000 fil-kawża fl-ismijiet "**David Camilleri nomine –vs- John Camilleri**"*;

33. In oltre, il-Qorti tfakkar illi l-liġi timxi fuq il-presunzjoni tal-*usque ad coelum* stabbilita fl-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u li l-Liġi Maltija tadotta s-sitema ta' *vertical ownership*, cioe illi l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, u kwindi l-arja ta' bitħa jew ġnien ma ssirx proprjeta', f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta' jew proprjetajiet sovrastanti jew adjaċenti, sakemm ma jiġix pruvat illi s-sidien ta' proprjeta' jew proprjetajiet sovrastanti jew adjaċenti jkunu akkwistaw l-arja ta' fuq l-istess bitħa u/jew ġnien[10]. Dan ifisser illi l-proprjetarju ta' ġnien

[10] Vide, *inter alia*, Rik Nru 38/06, ***Carmelo Zammit et vs Paola Tabone***, Qorti tal-Appell (Superjuri), 12 ta' Frar 2018

jista' jiżviluppa l-arja tal-ġnien tiegħu bi kwalsiasi mod illi jrid, sakemm ikun konformi mal-liġi, jirrispetta l-prinċipju tal-buon vicinat, u konsegwentement ma jiżviluppax l-arja b'mod illi jkun hemm invażjoni jew introspezzjoni tal-arja u/jew il-proprjeta' tal-ġar;

34. Il-Qorti sejra issa ddur għall-mertu tal-kawża odjerna:

35. Fl-ewwel lok, ma jirriżultax mir-rikors promotur illi r-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-*fence* imsemmija fir-Rapport tal-Perit Tekniku, jew minn xi konsegwenzi illi ġabet l-installazzjoni tagħha mill-intimat. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tastjeni milli tagħmel osservazzjonijiet f'dan ir-rigward;

36. Fit-tieni lok, jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku mir-ritratti hawn riprodotti illi t-tinda u l-pannelli fotovoltajċi m'huma bl-ebda mod qed jinibixxu lir-rikorrenti milli tgawdi d-dritt ta' prospett kif minnha allegat fir-rikors promotur. Anke jekk l-istess strutturi nbnew distanza ta' ftit ċentimetri biss 'l isfel mit-tieqa tagħha, <u>id-dritt tagħha ta' prospett baqa' mhux mittiefes</u>, hekk kif seta' jikkonstata wkoll il-Perit Tekniku;

37. Fit-tielet lok, dwar dik illi hija sigurta', din il-Qorti rat illi, ikkunsidrat il-fatt illi l-limitazzjonijiet dettata mill-esiġenzi tal-buon viċinat għandhom japplikaw biss f'każijiet fejn l-eserċizzju tad-dritt proprjetarju jkun ser jikrea inkonvenjenza gravi lill-ġar, ma jirriżultax pruvat illi l-intimat qiegħed jabbuża mit-tinda jew mill-użu tagħha billi jutilizzaha għal xi skop illi bih jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Lanqas inġabet prova illi hemm xi struttura permanenti illi tippermetti aċċess liberu għal fuq it-tinda, bi preġudizzju evidenti għall-privatezza u s-sigurta' tar-rikorrenti. Ir-riskju ta' dħul fil-proprjeta' tar-rikorrenti mit-tieqa illi tagħti għal fuq it-tinda huwa għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, daqslikieku t-tinda ma kinitx hemm. Fi kliem il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Louis Chetcuti vs Francis Agius***[11], *"Il-qorti m'għandhiex u ma tistax tikkonsidra sitwazzjonijiet ipotetiċi, imma trid tiddeċiedi fuq fatti li avveraw ruħhom –*

[11] Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Frar 1997

iuxta allegata et probata.” Dan aktar u aktar fil-każ odjern, fejn is-saqaf tat-tinda huwa miksi bil-pannelli fotovoltajċi, illi faċilment tista’ ssirilhom ħsara jekk wieħed jirfes fuqhom, b’dana illi l-probabbilta’ illi titla’ persuna fuq is-saqaf tat-tinda huwa limitat għal xogħol ta’ manutenzjoni rari tal-istess pannelli;

38. Fir-raba’ lok, il-Qorti hija wkoll tal-fehma, bħalma huwa l-Perit Tekniku, illi l-ħsarat madwar it-tieqa tar-rikorrenti ma ġewx kaġunati bit-tqegħid tat-tinda. Biss biss, l-istess ħsara testendi ‘il fuq mill-istruttura tal-intimat, b’dana illi ħarsa biss lejn ir-ritratti hawn riprodotti hija wkoll suffiċjenti sabiex tagħti prova illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti f’dan ir-rigward hija infondata;

39. In oltre, imbagħad, dwar dak illi jirrigwarda l-manutenzjoni tal-ħajt, din il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku, fil-konklużjonijiet tiegħu, qal illi l-ispustjar ‘l isfel tat-tinda sservi sabiex ikun hemm spazju adegwat sabiex issir manutenzjoni lill-ġebel li tmermer madwar it-tieqa, kif ukoll telimina li l-ilma tax-xita jkollu kuntatt dirett mal-partijiet deterjorati tal-faċċata. Il-konvenut jikkontendi illi, fil-preżent, manutenzjoni tista’ ssir lil ħajt permezz ta’ pont fil-parti illi hija ‘l fuq mit-tinda, u b’mod regolari fil-parti illi hija ‘l isfel mit-tinda. Mistoqsi jekk l-ispustjar ‘l isfel tat-tinda ifissirx xorta waħda illi l-manutenzjoni tal-ħajt ‘il fuq mit-tinda jkollha ssir permezz ta’ pont, il-Perit Tekniku wieġeb fl-affermattiv[12]. Din il-Qorti, għalhekk, ma tarax illi jagħmel wisq sens, gialadarba m’hemm l-ebda raġuni oħra illi għaliha għandu jiġi ordnat illi jagħmel hekk, illi tordna lill-konvenut sabiex jispostja t-tinda, meta effettivament il-manutenzjoni, sia fil-każ illi t-tinda tibqa’ kif inhi, u sia fil-każ illi t-tinda tiġi spustjata, xorta waħda jkollha ssir permezz ta’ pont. Il-Qorti rat illi fit-trattazzjoni, l-abbli legali tar-rikorrenti allega illi xogħol permezz ta’ pont m’huwiex permess mil-liġi. Din il-Qorti tikkjarifika illi filwaqt illi huwa minnu illi xogħol ta’ manutenzjoni permezz ta’ pont (cioe, *suspended plank*) m’huwiex ideali, dan ma jfissirx illi m’huwiex permess mil-liġi f’każijiet fejn m’hemmx alternattiva oħra. Infatti, ir-Regolamenti dwar Apparat tax-Xogħol (Ħtiġiet Minimi għas-Saħħa u s-Sigurta’) (LS 424.35) tagħmel

[12] Vide risposta għall-mistoqsija in eskussjoni numru 3, a fol 145 tal-proċess

referenza speċifika għal tali ċirkostanzi, u tistabbilixxi ħtiġiet minimi dwar l-użu ta' apparat illi jintuża f'tali każ;

40. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti tqis illi bl-użu illi għamel il-konvenut mill-arja tal-ġnien tiegħu, in kwantu installa t-tinda u l-pannelli fotovoltajċi, huwa baqa' fil-limiti tad-drittijiet proprjetarji tiegħu, u la lleda, la fixkel, la llimita u lanqas inibixxa l-eżerċizzju tar-rikorrenti mid-drittijiet proprejtarji tagħha. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-ewwel żewġ talbiet rikorrenti.

B. <u>Is-Siġar u l-Veġetazzjoni fil-Proprjeta' tal-Intimat</u>

41. Ir-rikorrenti qed issostni illi l-intimat qiegħed iħalli siġar u veġetazzjoni mħarbta u għoljin, u ħaxix ħażin jikber mingħajr kontroll, bi ħsara lill-proprjeta' tar-rikorrenti, u jippreklUdiha milli tagħmel dawk it-tiswijiet neċessarji mal-ħajt diviżorju. Infatti, hija qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara u/jew tordna lill-intimat sabiex ineħħi u/jew jirriloka l-istess veġetazzjoni kif meħtieġ;

42. Fir-rapport tagħha, il-**Perit Melanie Spiteri** tgħid illi, *"there is overgrown vegetation including creepers which are causing a lot of damage to the party wall including open joints and therefore to the internal finishes of the property in captions."*[13] Fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti kemm mar-rikors promotur (a fol 8 *et seq* tal-proċess), kif ukoll mal-affidavit tagħha (**Dok CW3** a fol 49 *et seq* tal-proċess), jidher illi fil-proprjeta' tal-intimat kien hemm żmien meta s-siġar u l-pjanti kienu tħallew jikbru mingħajr kontroll, kif issostni r-rikorrenti;

43. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq is-sitwazzjoni illi kienet tissussisti fis-sena 2010, jew fis-sena 2020. Mir-ritratti annessi mar-Rapport tal-Perit Tekniku jirriżulta illi s-sitwazzjoni hija pjuttost

[13] Vide **Dok CVW1** anness mar-rikors promotur, a fol 7 tal-proċess

differenti llum il-ġurnata, u cioe aktar kontrollata. Infatti, il-Perit Tekniku jinnota fir-Rapport tiegħu illi, *"l-ġnien għandu diversi siġar, ħxejjex u veġitazzjoni li jixxebilku li jinsabu fuq in-naħa tal-proprjeta' tal-attriċi* (sic) *iżda li kienu mantnuti u mżabbra"*[14];

44. Rat ukoll il-Qorti illi ma nġabet l-ebda prova ta' ħsarat kaġunati lill-ħajt diviżorju per kawża tal-pjanti u siġar tal-intimati, għajr l-osservazzjoni ġenerali tal-Perit Spiteri illi lanqas kienet akkumpanjata minn ritratti u/jew xi forma ta' dokumentazzjoni oħra illi tissostanzja dak minnha allegat. Konsegwentement, din il-Qorti ma tistax issib ħtija da parti tal-intimat għal dannu arrekat fil-ħajt diviżorju per kawża tal-veġetazzjoni illi tinsab fil-proprjeta' tiegħu, u sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** it-tielet talba rikorrenti;

45. Ciononostante, din il-Qorti tieħu l-opportunita' sabiex tfakkar illi d-distanzi għat-taħwil ta' siġar u pjanti huma regolati bl-Artikoli 437 *et seq* tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tissolleċita lill-intimat sabiex jara illi kwalsiasi pjanti u veġetazzjoni oħra fil-fond tiegħu tkun tirrispetta l-istess distanzi u regoli stabbiliti fil-liġi.

C. Id-Danni kaġunati mill-Intimat

46. Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tqis illi ma ġie arrekat lir-rikorrenti l-ebda dannu per konsegwenza tal-aġir tal-intimat. Dan hekk kif ġie konstatat ukoll mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[15]:

> *Mill-identifikazzjoni tal-ħsarat li għamel l-esponent, jidher li l-biċċa l-kbira tal-ħsara kienet diġa teżisti qabel ma saru x-xogħolijiet fuq indikati mill-intimat u għalhekk, l-esponent ma jinsabx f'posizzjoni sabiex jikkwantifika bi preċiżjoni l-ħsara li saret mindu ġiet istallata t-tinda sallum għaliex din hija ta' ammont żgħira u mhux*

[14] A fol 129 tal-proċess
[15] A fol 130 tal-proċess

kwantifikabbli. Fil-fatt l-esponent induna li fuq in-naħa ta' ġewwa tal-fond tal-attriċi, l-ħajt huwa pjuttost stabbli li jindika illi ma kienx hemm xi deterjorazzjoni qawwija speċjalment meta wieħed jikkunsidra li l-faċċata hija mibnija b'ġebel singlu.

47. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** ir-raba' u l-ħames talbiet rikorrenti.

Decide

48. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **<u>tiċħad</u>** it-talbiet kollha rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur