Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

<u>DEGRIET KAMERALI</u>

F'l-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta'
Mandat ta' Inibizzjoni Numru 165/2024DC
f'l-ismijiet:

Marita Vella (K.I. Nru 66864M)

vs

John Said (K.I. 074076M)
Philippa Said (K.I. 227482M)

Illum, 29 ta' Frar 2024

Il-Qorti

Rat ir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni preżentat fil-31 ta' Jannar 2024 permezz ta' liema u għar-raġunijiet hemm premessi r-rikorrenti talbet lil din il-Qorti żżomm lill-intimati milli:

> *Jinalzaw jew jippermettu l-inalzar b'xi mod il-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-intimati f' l, Triq Monsinjur Luigi Catania, Sqaq Nru. 3, Hal-Għargħur u dik tar-rikorrenti f' 23, Triq San Ġwann, Ħal Għargħur.*

Rat id-degriet tagħha mgħoti fil-31 ta' Jannar 2024 permezz ta' liema, fil-waqt li laqgħet it-talba proviżorjament, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimati bi żmien għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għat-22 ta' Frar 2024.

Rat ir-risposta ta' l-intimati prezentata fid-9 ta' Frar 2024 permezz ta' liema opponew għat-talba bħala infondata fil-fatt u fid-dritt.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza miżmuma fit-22 ta' Frar 2024 meta ir-rikors tħalla għal provediment kamerali.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti li wasslu għat-talba in eżami huma relattivamenti sempliċi. Il-partijiet huma sidien ta' propjetajiet f'Ħal-Għagħur li min-naħa ta' wara tagħhom imissu ma' xulxin. Bejn iż-żewġ propjetajiet hemm ħajt diviżorju li min-naħa tal-porpjeta ta'l-intimati huwa għoli ċirca 3.52 metri fil-waqt li min-naħa tal-propjeta tar-rikorrenti huwa għoli ċirca 5.16 metri. Il-faċċata ta' dawn iż-żewġ propjetajiet qegħda fuq toroq differenti u hemm diżlivell ta' kważi sular bejn iż-żewġ propjetajiet. Jirrżulta ukoll li m'hemmx bini jappoġġja dan il-ħajt fis-sens li man-naħa tal-propjeta tar-rikorrenti hemm il-bitħa ta' wara u man-naħa tal-propjeta ta'l-intimati hemm spażju miftuħ fuq in-naħa ta' wara tad-dar fejn hemm swimming pool.

Illi mill-atti proċesswali jidher ir-rikorrenti żvilluppat art li fuqha nbnew garaxxijiet f'livell ta' basement u żewġ maisonettes; hija żammmet dik fil-ground floor u trasferiet dik fil-first floor. Jidher ukoll li sid il-first floor maisonette applika u ser jiżviluppa sular iehor b'mod li t-twieqi fuq in-naħa ta' wara tal-propjeta kif ser tiġi żviluppata ser ikunu ta' detriment għall-privatezza ta' l-intimati. Huma għalhekk applikaw ma'l-awtorita kompetenti biex jgħollu l-ħajt diviżorju bi tlett metri. Ir-rikorrenti qed toġġezzjona għal dan.

Illi r-rikorrenti tgħid li l-kmamar ta' wara tal-propjeta tagħha jieħdu d-dawl u l-arja mill-ftuħ li hemm bejn il-ħajt diviżorju kontestat u l-istess kmamar u jekk jgħola l-ħajt diviżorju *ser tisfa litteralment midfuna*. Tgħid ukoll li l-għoli tal-ħajt kif propost ikun bi ksur ta'l-artikoli 408(a) u 435 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ta'l-artikoli 13 u 11(2)(b)(i)(ii) ta' l-LS552.22.

Illi l-intimati da parti tagħhom l-intimati jilqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi jgħidu li r-rikorrenti m'għandha l-ebda jedd, imqar fuq bażi prima facie, bis-saħħa ta' liema tista' titlob il-mandat odjern; jgħidu li la darba r-rikorrenti m'għandhiex jedd x'jiġi mħares il-mandat mhux meħtieġ. Jgħidu ukoll li, mingħajr preġudizzju

għall-fatt li fil-fehma tagħhom m'għandhiex jedd x'jiġi mħares, ir-rikorrenti m'hi ser issoffri l-ebda ħsara irriparabbli jekk il-ħajt jgħola.

Ikkunsidrat

Illi huwa ben stabbilit li l-għan ta' talba għall-ħruġ mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jżomm lil xi ħadd milli jagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-persuna li titlob il-ħruġ ta' dak il-mandat.

Illi huwa ben stabbilit ukoll f' ġurisprudenza kostanti x'irid jintwera biex ikun jista' jinħareġ mandat ta' inibizzjoni. Din il-ġurisprudenza hija riflessa f'dak li qalet din il-Qorti kif diversament presjeduta f'degriet datat is-7 ta' Settembru 2023 mgħoti f'l-atti tar-rikors f'l-ismijiet ***Stephen Attard vs Hadrian Bonello et***:

> *... bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak.* ***L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnu****.* ***It-tieni ħaġa hi li rrikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie), dawk il-jeddijiet.*** *Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha prima facie l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;*
>
> *Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. ... ...*
>
> *Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. ... ...* ***It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu*** *fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;*

Illi għalhekk dak li jrid jintwera biex jinħareg mandat ta' inibizzjoni huwa:
1. Jedd li jidher almenu prima facie;
2. Il-ħtieġa tal-mandat biex jiġi preservat dak id-dritt;
3. Preġudizzju li ser issoffri ir-rikorrent jekk ma jinħariġx il-mandat.

Ikkunsidrat

Illi b'referenza għall-jedd minnha pretiz ir-rikorrenti tirreferi għall-artikoli 408(a) u 435 tal-Kap 16 u l-artikoli 13 u 11(2)(b)(i)(ii) ta' l-LS552.22, madanakollu fil-kors tas-sottomissjonijiet tagħha tirikonoxxi li d-dritt minnha vantat jirriżulta mill-ġurisprudenza.

Illi sitwazzjoni simili għal dik in eżami ġiet trattata minn din il-Qorti kif diversament presjeduta f'degriet mgħoti fit-8 ta' Ġunju 2023 f'l-atti tal-mandat f'l-ismijiet ***Michael Zammit Tabona et vs Mark Camilleri*** f'liema degriet dik il-Qorti anke b'referenza għall-ġurisprudenza prevalenti in tema u wara li stabbiliet li l-ħajt in kontensjoni f'dak il-mandat kien wieħed diviżorja, qalet hekk:

> *29. … … … il-fatt illi huwa ħajt diviżorju, jew party-wall, minnu nnifsu jfisser illi huwa soġġett għall-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 407 et seq tal-Kap 16, kemm jekk huwa miżmum in komuni, kif ukoll jekk jappartjeni lil parti waħda biss. … … …*
>
> *31. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Noel u Marion konjuġi Attard vs Frank Paul u Glorianne konjuġi Sammut:*
>
> > *"Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-ligi civili, ghandu kull dritt li jgholli l-hajt divizorju sa l-gholi li jixtieq. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' April 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 millgurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu, birragun, hu li dan il-bini m'ghandux isir "kappricosament u bi spirtu emulatorju" – Attard v. Xuereb deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Dicembru 1993. Il-Qorti Civili talMagistrati (Malta) f'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000 fil-kawza Saliba v. 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 nul altro che un atto di emulazione."

L-istess principji japplikaw anke jekk il-hajt divizorju jappartjeni lil wiehed mill-girien. Dan ma jfissirx, pero`, kif donnhom jissottomettu l-atturi, li d-dritt tal-gar li jgholli l-hajt hu limitat bil-fatt li ma ghandux jimpingi fuq id-drittijiet tal-gar tieghu. ***L-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm jidhirlu opportun, u l-kejl tal-limitazzjoni ta' dan id-dritt mhux il-pregudizzju o meno li jista' jsofri l-gar tieghu, izda hu relatat man-nuqqas ta' utilita` ghal dak li jgholli l-hajt, b'mod li jista' jinghad li l-hajt gie mgholli kappricozament u bi hsieb biss li jivvessa lil gar. Jekk il-gar ghandu skop ghaliex jgholli l-hajt u dan jaghtih xi forma ta' vantagg, allura ghandu l-jedd jezercita d-dritt li taghtih il-ligi, anke jekk il-gar l-iehor isofri pregudizzju[1].*** *La darba l-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm irid, il-gar l-iehor hu obbligat isofri l-ezercizzju ta' dak id-dritt, sakemm ma jippruvax li l-ewwel gar agixxa biss bi spirtu emulatorju. [...]*

Il-gurisprudenza hi fis-sens li min irid jgholli hajt divizorju ma jiddependix mill-kunsens tal-vicin l-iehor, ghaliex il-ligi ma tghidux, u la ma tghidux ma tridux – Micallef v. Fava, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006. Il-limitazzjoni ghal dan id-dritt assolut hija dipendenti fuq prova li l-innalzament tal-hajt huwa imotivat biss minn spirtu emulatorju jew vessatorju – King v. Galea et, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 2010. L-atti emulativi, jinghad fil-kawza Bonello Du Puis v. Bonnici, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-22 ta' April 2009, b'approvazzjoni ghal dak li gie deciz fl-Italja:

"sono caratterizzati dallo scopo esclusivo di nuocere, o di recare molestia ad altri; si e` al di fuori dell'ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso un cui il proprietario, che l'atto ha compiuto, si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come, nel caso della comunione forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque uso compatibile con la sua natura e con I diritti del vicino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro come recinzione del proprio fondo. (Cass.; 12 Ottobre 1960, n. 2670, Giust. Civ., Mass, 1960, 1015) (p. 588)."

[1] Is-sottolinear huwa ta' din il-Qorti.

32. Dwar l-innalzament ta' ħajt diviżorju reż komuni, ġie mbagħad ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Emanuel Cauchi vs Charles Byers:

> *"Il-posizzjoni legali dwar kif għandu jiġi interpretat id-dritt ta' innalzament fuq ħajt komuni minn wieħed mill-koproprjetarji jagħtiha r-Ricci (ara Diritto Civile, Vol II, Titolo V, Capo VIII, para 388, pag 502, Ediz UTET, 1912) u cjoe:*
>
> *"Quante le volte pero' tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare cjoe la proprieta' del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che il magistrato possa vietarlo, perche' non e' possibile che la legga intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuovere ad altri";*
>
> *F'deċiżjoni mogħtija mill-Corte di Cassazione ta' Turin fit-22 ta' Lulju 1874 (Giur. It. Vol XXVII-I-42), ġie inoltre ritenut:*
>
> *"che l'alzamento del muro comune, mentre non arricherebbe alcun utile a quegli che lo progetto', non potrebbe a meno di nuocere al vicino, la nuova opera puo' essere vietata in omaggio alla ragione della legge ed al principio malitiis non esse indulgendum";*

33. In oltre, imbagħad, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Joseph u Eunice konjuġi Grima vs Brian German, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) trattat każ ta' ħajt diviżorju illi ġie innalzat mill-konvenut mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, b'riżultat illi d-dawl li kien jidħol fil-proprjeta' tar-rikorrenti ġie ridott drastikament. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

> *"Fil-kaz in ezami jidher li l-atturi qed jirreklamaw is-servitu ta' prospett u ta' dawl in forza, u bhala konsegwenza, tal-provvedimenti tas-servitu maghrufa bhala "altius non tollendi" billi jippretendu li l-konvenut ma ghandux il-fakolta` li jezercita d-dritt moghti lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif rajna aktar 'il fuq, jitkellem dwar id-dritt ta' kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Din is-servitu`, izda, hija servitu` li ma tidhirx u ghalhekk tista` tigi akkwistata jew b'titolu, jew, in kwantu hija servitu` negattiva, tista` wkoll tigi akkwista bi preskrizzjoni minn dak inhar li l-pussess jibda jigi ezercitat wara li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra ufficjali, protest, jew att*

> *gudizzjarju iehor, ma jkunx halla lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid. (Artikolu 463(2)).*
>
> *Fil-kaz in ezami jirrizulta li t-tieqa u l-bieb jinstabu fil-fond tal-attur u mhux fil-hajt divizorju u bhala tali ma jistghux jigu kunsidrati bhala servitu` billi ma hu qed jigi ezercitat ebda jedd fuq il-fond tal-konvenut. U nkwantu qed jigi reklamat dritt ta' "altius non tollendi" minhabba xi dritt ghad-dawl jew prospett reklamat, jigi osservat li ma jirrizultax li hemm xi att pubbliku li jistabilixxi dan d-dritt jew li l-konvenut, qua sid il-fond "servjenti", gie interpellat biex ma jinqedix bid-drittijiet tieghu kif koncess mil-ligi. Jibqa' ghalhekk vigenti d-dritt tal-konvenut koncess lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 b'mod li l-konvenut ma ghandu ebda divjet li jinalza l-hajt komuni".*

> *34. Huwa evidenti għalhekk illi, kemm jekk il-ħajt huwa miżmum bejn il-partijiet in komuni, u kemm jekk il-ħajt jappartjeni lill-konvenut biss, il-konvenut:*
> *(a) Għandu kull dritt illi jalza l-ħajt, sakemm ma jkunx qiegħed jagħmel dan bi spirtu emulatorju jew vessatorju;*
> *(b) Mhu limitat bl-ebda għoli partikolari, ħlief bil-minimu stabbilit fl-Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
> *(c) Fil-każ illi ma jkunx hemm il-kunsens tal-ġar, għandu jara illi x-xogħol ma jkunx ta' periklu jew ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor. Dan billi jqabbad periti għal dan il-għan;*

Illi dan stabbilit u b'applikazzjoni tiegħu għall-każ in eżami fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li t-talba odjerna ma tistax tirnexxi.

Illi fil-każ odjern, bħal f'dak appena ċitat, jirriżulta li l-intimati għandhom dritt ċar li jgħollu l-ħajt diviżorju. Jidher ukoll li x-xewqa tagħhom li jeżerċitaw dan id-dritt mhiex radikata fi spirtu emulatorju jew vessatorju imma biex jippreservaw il-privatezza tagħhom li jħossu li hija minaċċata bħala riżultat ta' żvilupp li qed fil-propjeta sovrastanti għal dik ta'l-intimata. Aktar minn hekk jidher li huma qed jiżguraw li x-xogħol isir skond is-sengħa u l-arti u inkarigaw perit għal dan il-għan.

Illi min-naħa l-oħra l-intimata, bħala bażi tat-talba kif dedotta fir-rikors tgħid biss li l-għoli tal-ħajt kif propost ser inqassilha mill-arja u mid-dawl u tippretendi li dgawdi minn servitu li fih huwa radikat id-dritt tagħha li topponi innalzament tal-ħajt biex tissalvagwardja dan id-dritt għad-dawl u arja. Hija pero naqset li turi,

imqar fuq bażi prima facie, li verament tgawdi minn tali servitu. U id-dispożizzjonijet imsemmija fir-rikors tagħha ma jgħinux it-teżi tagħha.

Illi r-rikorrenti isemmi l-artikoli 408 u 435 tal-Kap 16. L-artikolu 408, kif intqal, isemmi biss l-għoli miminu ta' ħitan divizorji u ma jimponi l-ebda limitu dwar kemm jistgħu jkunu għolja aktar mill-minimu hemm stabbilit. L-artikolu 435 mbagħad jistabilixxi x'jiġri meta l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini bejn żewġ propjetajiet u x'distanzi għandhom jinżammu bejn il-bini u l-ħajt diviżorju f'dawk iċ-irkostanzi. Lanqas din id-dispożizzjoni ma tidher li hi relevanti għal punti in diskussjoni għaliex dak li qed jipproponu li jagħmlu l-intimati huwa li jgħollu il-ħajt li hemm fuq il-linja tal-konfini (il-ħajt diviżorju) u mill-atti ma jidhirx li dan l-iżvilupp jinvolvi xi bini entro id-distanzi minimi imsemmija f'l-artikolu 435.

Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza ukoll għal xi dispożizzjonijiet f'Liġi Sussidjarja 552.22 dwar saħħa u sanita f'kuntest ta' żviluppi. Wieħed minn dawn l-artikoli kwotati jipprovdi dwar aperturi u spazji miftuħa fir-rigward ta' spazzju abittabbli f'l-ivell ta' kantina (l-artikolu 11(2)) li ma japplikax għall-kaz in eżami għaliex mill-atti (inkluz il-pjanti esebiti) jidher li l-propjeta tar-rikorrenti qegħda fil-ground floor level u mhux f'livell ta' kantina. L-artikolu l-ieħor kwotat (l-artikolu 13) jipprovdi dwar esigenzi ta' dħul ta' dawl naturali u ċirkolazzjoni libera tal-arja f' strutturi ġodda u għal alterazzjonijiet ta' kull struttura eżistenti[2]. Kif intqal l-alterazzjonijiet li ser isiru mhumiex f'l-istrutturi imma fil-ħajt diviżorju mibni fuq il-linja ta' konfini. Aktar minn hekk ir-rikorrenti ma ressqet l-ebda prova li l-innalzament tal-ħajt mhux konformi ma' dawn ir-regoli.

Illi in vista tas-suespost l-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma seħħiliex tipprova jedd li jeħtieġ li jiġi kawtelat permezz tal-mandat in eżami, konsegwentement il-Qorti tista' tieqaf hawn. Pero u għal kull bon fini ser iżżied biss li lanqas ma ntwera li l-innalzament tal-ħajt ser jirreka lill-intimata xi preġudizzju irrimedjabbli. Il-ħajt in eżami jifred żewġ spazji miftuħa u anke jekk l-intimata eventwalment tingħata raġun f'l-oggezzjoni tagħha għall-innalzment tal-ħajt, dan faċilment jista' jerġa jiġi rripristinat billi jerġa jitbaxxa għall-għoli attwali.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad it-talba tar-rikorrenti Marita Vella billi ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat mitlub.
2. Tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-31 ta' Jannar, 2024 sa fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod proviżorju.
3. Tordna li l-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu mir-rikorrenti.

---

[2] Ref ukoll l-artikolu 3 ta' dik il-liġi sissidjarja.

4. Tordna li dan id-digriet jiġi notifikat elettronikament lil Dr Carlos Bugeja, Dr John Refalo u Dr Jacqueline Grech.

DR DOREEN CLARKE
IMHALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REGISTRATUR