PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 936/2020 MS

Albert u Maria Dolores konjuġi Attard

Vs.

Gordon Vassallo

Illum, 21 ta' Novembru, 2024

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fis-16 t'Ottubru 2020 li permezz tiegħu, wara li huma ppremettew hekk:

Dikjarazzjoni dwar l-oggett tal-kawza

Illi l-esponent Albert Attard huwa propjetarju tal-fond 'Id-Denfil', Triq Santa Margerita, is-Siggiewi, li nbena fuq art li l-esponent kien akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tal-4 ta' Dicembru 1984 (Dok. A).

Illi l-konvenut huwa propjetarju ta' fond ossia penthouse magenb il-fond tal-esponenti fuq imsemmi.

Illi fil-fond tal-konvenut, f'livell oghla mill-fond tal-esponent, hemm setah jew ambjent simili illi ghandu veduta ghal fuq il-fond tal-esponent, b'opramorta li qed tigi mmarkata bil-marka 'X' fir-ritratt li qed jigi anness bhala Dok. B.

Illi fl-istess fond tal-konvenut, hemm ukoll tieqa, li taghti wkoll ghal fuq l- istess ambjent tal-konvenut, u li minnha wiehed jista' jhares ukoll ghal gol-fond tal-esponenti, li mhijiex qieghda fil-boghod mehtieg mill-hajt divizorju skond Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din l-istess tieqa qed tigi mmarkata bhala 'Y' fuq l-istess ritratt gia' anness bhala Dok. B.

<u>Raguni ghala qed issir il-kawza</u>

Illi l-opramorta ezistenti fil-fond tal-konvenut hija baxxa aktar mill-gholi mehtieg fl-Artikolu 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi wkoll it-tieqa aktar qabel imsemmija mhijiex qieghda fid-distanza mehtiega minn Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi interpellat sabiex jgholli din l-opramorta sal-gholi rikjest mil-ligi, u sabiex iressaq l-imsemmija tieqa, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi fl-istat kurrenti, l-opramorta in kwestoni mhux qed tirrispetta l-esigenzi tal-ligi hekk kif misjuba fl-Artikolu 427 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2.Tiddikjara li l-konvenut huwa obbligat jgholli l-hajt ta' l-opramorta f'gholi ta' metru u tmenin (80) centimetru mill-invell tal-bejt jew l-art tal-ambjent tal-konvenut, b'hajt ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju li jinsab mill-invell tal-bejt 'l isfel, u dan kollox ai termini ta' l-Artikolu 427 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal- Ligijiet ta' Malta.

3. Tiddikjara li l-konvenut ifforma tieqa li hija f'boghod ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju, u dan bi ksur tal-Artikolu 443 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Tiddikjara li l-konvenut huwa obbligat li jifforma l-istess tieqa f'boghod ta' mhux inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju ai termini tal-appena msemmi artikolu.

5. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilu l-Qorti, occorrendo b'opera ta' periti nominandi, itella' l-hajt ta' l-opramorta in kwestjoni ghal gholi ta' metru u tmenin (80) centimetru mill-invell tal-bejt jew l-art tal-ambjent tal-konvenut, b'hajt ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju li jinsab mill-invell tal-bejt 'l isfel, kif ukoll iressaq it-tieqa in kwestjoni ghal boghod ta' mhux inqas minn sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju, b'dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li joghgobha timponi l-Qorti.

6. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak mitlub fil-hames talba, l- istess esponenti jigu awtorizzati sabiex a spejjez ta' l-istess konvenut, taht supervizjoni ta' periti nominandi jaghmlu x- xoghlijiet kollha necessarji ghall-fini tal-hames talba.

7. Tikkundanna lill-istess konvenut, sabiex fl-eventwalita' li jkollhom jaghmlu x-xoghol l-esponenti kif mitlub fis-sitt talba, il-konvenut ihallas lill-esponenti l-ispejjez kollha minnhom inkorsi sabiex l-imsemmi hajt jittella', u l-imsemmija tieqa titressaq, u dan wara li tali spejjez jigu certifikati mill-perit mahtur mill-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri legali tal-5 ta' Novembru 2019 u 14 ta' Novembru 2019, u tat-2 ta' Settembru 2020 kontra l-konvenut, minn issa ngunt in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata mressqa mill-konvenut fl-24 ta' Novembru 2020, li permezz tagħha ġie eċċepit:

1. Preliminarjament l-intempestivita' tal-azzjoni billi l-ilment tal-atturi diga' kienu qed jigu ndirizzati waqt li l-fond tal-eccepjent kien għadu fi stat ta' gebel u saqaf u x- xoghol ma kienx ghadu komplut.

2. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-tieqa li dwarha Imentaw l-atturi hija mibnija skond il-ligi.

> Inoltre dak li l-istess atturi sejhulu "setah jew ambjent simili" mhuwiex bejt u lanqas ma huwa accessibbli fit-termini tal-artikolu 427 tal-Kodici Civili. It-tieqa li tagħti ghal fuq dan l-ambjent tinsab ‘il gewwa f'distanza skond il-ligi; hija ntiza biss biex tagħti dawl u arja fl-ambjenti nterni u ma hijiex possibbli introspezzjoni minnha.
>
> 3. Konsegwentement it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.
>
> 4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet, kompriżi dawk replikatorji;

5. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija kawża dwar l-għoli ta’ opramorta u distanza li tieqa għandu jkollha minn ħajt diviżorju.

7. Il-fatti fil-qosor huma dawn.

8. B’kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Nicola Said fl-4 ta’ Diċembru 1984[1], l-attur kiseb porzjon art diviża mill-għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi fil-kontrada “Ta’ Żmetta” jew “Tal-Karċeppu”, li fuqha huwa bena l-proprjetà residenzjali tiegħu u tal-attriċi, li hija mibnija fuq sular wieħed. Maġenb il-proprjetà tal-atturi, ġiet kostruwita binja b’livell aktar għoli mill-proprjetà tal-atturi. L-ogħla livell jidher li huwa tal-konvenut.

9. Jirriżulta li skont il-permess ta’ żvilupp bin-numru PA/03733/19[2], ġiet approvata talba tal-konvenut għall-kostruzzjoni ta’ diversi livelli ta’ bini. Skont il-pjanti approvati, l-ogħla livell, u ċjoè l-*penthouse*, kellu jkollha, fost ambjenti oħra, ambjent estern li kien

[1] Fol.6.
[2] Fol.51.

maġenb kamra ndikata bħala «washroom», u li kien aċċessibbli. Saru emendi fil-pjanti approvati li ġew awtorizzati fil-11 ta' Marzu 2020[3], li juru li dan l-ambjent ma kellux jibqa' aċċessibbli, filwaqt li l-kamra in kwistjoni kellu jibqgħalha tieqa għal fuq dan l-ambjent li l-atturi jsejħulu setaħ[4], u tieqa oħra mill-kċina fuq dan l-istess ambjent. Dawn iż-żewġt itwieqi huma parti mill-meritu tal-kawża.

10. L-atturi jgħidu li f'dan l-ogħla livell, sar setaħ li minnu tista' tħares għal fuq il-proprjetà tagħhom. Dan is-setaħ huwa mdawwar b'ċint, li l-atturi jsejħu opramorta, li għandu forma tal-ittra "L", u li għandu biss erba' filati fuq il-parti t-twila, u ħames filati fuq il-parti l-qasira[5]. F'dan l-istess setaħ, u mal-parti l-qasira taċ-ċint li l-atturi jsejħu opramorta, saret tieqa wkoll[6]. L-atturi jgħidu li din it-tieqa f'Novembru 2020 iċċaqalqet aktar 'il ġewwa[7], iżda xorta ma tirrispettax id-distanza mposta mil-liġi. Aktar 'il quddiem fil-kors tal-kawża, l-attur iddikjara li dwar it-tieqa tal-kamra tal-ħasil m'għandux aktar ilmenti[8].

11. Sabiex jassistiha f'din il-kawża, din il-Qorti kif diversament presjeduta ħatret perit tekniku, li rrelata permezz ta' rapport ippreżentat fis-7 ta' Novembru 2023[9]. Minn din ir-relazzjoni jirriżultaw is-segwenti konklużjonijiet li sejrin jiġu riprodotti hawn taħt minħabba l-utilità tagħhom għar-riżoluzzjoni ta' din il-kawża:

> KONKLUZJONIJIET
>
> 4.01 Il-kwestjoni tirrigwarda spazju rtirat fil-propjeta' tal-konvenut li tinsab fil-ħames sular tal-blokk residenzjali adjacenti għar-residenza tar-rikorrenti, kif ukoll iż-żewġ twieqi li jħarsu għal fuq l-imsemmi spazju.
>
> 4.02 Dan l-ispazju nħoloq b'deċiżjoni tal-istess konvenut, u mhux għax kien imponut fuqu mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Huwa jservi biex jipprovdi dawl u ventilazzjoni naturali għall-kmamar adjaċenti permezz taż-żewġ twieqi msemmija fil-kawża.

[3] Fol.42.
[4] Ara fol.47.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.21. Ara wkoll ix-xiehda tal-Perit Matthew Briffa, a fol.90.
[6] Ara r-ritratt a fol.22.
[7] Fol.27.
[8] Fol.147.
[9] Fol.123.

4.03 Dok. MA6 huwa pjanta ppreparata mill-esponent, ibbażata fuq kejl li ttieħed minnu stess waqt l-aċċess. Fiha, fost oħrajn, hemm mogħtija diversi qisien fosthom dawk tal-ispazju rtirat, tat-twieqi kkonċernati, distanzi tagħhom mill-propjeta' tar-rikorrenti, għoli taċ-ċint li jdawwar l-ispazju mertu tal-kawża, kif ukoll id-dislivelli.

4.04 Waqt l-aċċess ma kienx possibbli li wieħed jidentifika l-posizzjoni originali tat-tieqa tal-kamra tal-ħasil, u dan peress li l-ħitan kienu diġa' miksija u miżbugħa. A bażi tax-xhieda tal-perti tekniku Andrew Psaila, kif ukoll tal-konvenut Vassallo, jidher li din kellha wisgħa bħat-tieqa preżenti jiġifieri ta' tmienja u erbgħin centimetru (0.48m.), u li din kienet imressqa aktar lejn iċ-ċint divizorju sa massimu ta' metru, sebgħa u għoxrin centimetru (1.27m.) il-bogħod mill-ħajt preżenti tal-kċina.

4.05 Ma hemmx bibien li jipprovdu aċċess għall-ispazju rtirat, mertu tal-kawża. Għalhekk dan jintlaħaq biss jekk wieħed jgħaddi minn go waħda mit-twieqi preżenti jew inkella jinżel b'sellum għoli mill-livell tal-bejt. Dan il-fatt essenzjalment jillimita l-użu ta' dan l-ispazju għal skop ta' manutenzjoni biss.

4.06 Biex isir bieb għal ġol-imsemmi spazju, tkun trid tiċċarrat xi waħda miż-żewġ Fil-każ tat-tieqa tal-kċina, din tkun tinvolvi diversi twieqi msemmija. komplikazzjonijiet minħabba l-preżenza tal-bank tal-kċina u tas-servizzi li preżentement ifornuha, kif ukoll ta' finituri relatati. Minn naħa l-oħra ma tantx hija kkomplikata biex wieħed icarrat it-tieqa tal-kamra tal-ħasil, għalkemm il-bieb riżultanti ikun wieħed dejjaq sakemm ma tinbidilx il-blata.

4.07 L-aħħar applikazzjoni approvata, u cioe' il-minor amendment application relattiva, tirrifletti t-tieqa tal-kċina kif inhi mibnija fil-preżent, kif ukoll il-wisgħa preżenti tal-parti rtirata. Madankollu, it-tieqa tal-kamra tal-ħasil għadha tidher bħala waħda wiesgħa, b'dan jiġi anke kkonfermat mill-konvenut fix-xhieda tiegħu. Peress li tali użu ta' kamra mhuwiex ikkunsidrat wieħed abitabbli, fil- fehma umli tal-esponent m'għandux ikun hemm problema biex l-Awtorita' tal-Ippjanar tapprova l-qies iżgħar tat-tieqa preżenti. L-esponent huwa tal-parir li għandha ssir emenda fil-permess sabiex tirrifletti dak li hemm fuq il-post.

4.08 Ma hemmx regolamentazzjoni li żomm lis-sidien tal-penthouse, sia dawk preżenti u anke dawk futuri, milli jiftħu bieb bil-permess għal ġol-ispazju rtirat mertu tal-kawża. Għaldaqstant, fil-fehma umli tal-esponent, jista' jkun hemm bżonn ta' salvagwardji ta' tip ieħor biex jintlaħaq tali għan.

> Minn naħa l-oħra, jekk fil-futur tiġi żviluppata l-propjeta' tar-rikorrenti, dan l-ispazju jista' jispiċċa ċċirkondat minn ħitan għoljin fuq kull naħa. F'dak il-każ wieħed ikun irid jikkonsidra jekk is-salvagwardji msemmija għandhomx jibqgħu fis-seħħ.

12. Iż-żewġ kontendenti eskutew lill-perit tekniku – il-konvenut b'nota preżentata fl-4 ta' Jannar 2024[10] u l-atturi b'nota preżentata fit-8 ta' Jannar 2024[11]. Il-perit tekniku wieġeb għad-domandi li sarulu b'żewġ noti preżentati fid-19 ta' Frar 2024[12]. Bit-tweġibiet tiegħu, il-perit tekniku kkonferma r-riżultanzi u l-konklużjonijiet esposti minnu fir-relazzjoni elaborata tiegħu.

Ikkunsidrat:

13. Illi l-konvenut eċċepixxa b'mod preliminari l-intempestività tal-azzjoni minħabba li l-atturi ressqu l-kawża tagħhom meta x-xogħlijiet fil-proprjetà tal-konvenut kienu għadhom għaddejjin. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom m'għamlu ebda riferenza għal din l-eċċezzjoni.

14. Illi l-Qorti jidhrilha li din l-eċċezzjoni hija infondata. Għalkemm hu minnu li meta saret din il-kawża x-xogħlijiet fil-proprjetà tal-konvenut kienu għadhom għaddejjin, tant li l-għoli tal-ħajt diviżorju in kwistjoni żdied b'filata fil-mori tal-kawża, jibqa' l-fatt li l-kwistjoni bejn il-kontendenti ma ġietx riżolta biż-żieda ta' dik il-filata. Dik il-kwistjoni, li fl-istat attwali tal-kawża, tikkonsisti biss minn jekk l-ambjenti in kwistjoni japplikax għalihom l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili, ma kinitx se tiġi riżolta bil-prosegwiment tax-xogħlijiet li kellu f'moħħu l-konvenut. Kemm hu hekk, illum li dawk ix-xogħlijiet huma terminati l-kwistjoni għadha pendenti u trid tiġi deċiża permezz ta' din il-kawża.

15. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

---

[10] Fol.155.
[11] Fol.156.
[12] Fol.158 u fol.160.

16. Illi fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi jilmentaw mill-għoli tal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tagħhom mill-proprjetà tal-konvenut, u mid-distanza ta' żewġt itwieqi minn dan l-istess ħajt diviżorju. Fil-mori tal-kawża, il-konvenut bidel id-distanza ta' waħda mit-twieqi b'mod li din ġiet tosserva d-distanza mposta mill-Kodiċi Ċivili fejn qabel ma kinitx. Minħabba f'hekk, l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iddikjaraw ruħhom sodisfatti minn dan l-aspett tal-każ, b'dan li żammew ferm it-talbiet tagħhom dwar l-ispejjeż relattivi.

17. Il-konvenut, min-naħa tiegħu, jgħid li m'għandux ibati l-ispejjeż għaliex huwa ta widen lill-ilment tal-atturi u rrimedja għalih minnufih. Iżda l-Qorti tqis li l-konvenut naqas meta huwa ma weġibx id-diversi nterpellazzjonijiet magħmula lilu mill-atturi qabel il-kawża. Il-Qorti tqis li l-konvenut kellu, la darba kien qed jagħti raġun lill-atturi fl-ilment tagħhom dwar it-tieqa, iwieġeb l-ittri tagħhom u jinfurmahom b'dan. Kieku huwa wieġeb dawn l-interpellazzjonijiet, imqar darba, kien ikollu raġun jgħid li l-atturi ma messhomx ipproċedew b'dan l-ilment tagħhom.

18. Fiċ-ċirkostanzi però, l-Qorti mhux qed tara li kien hemm nuqqas min-naħa tal-atturi li pproċedew b'kawża anki dwar it-twieqi, meta jirriżulta li mill-inqas waħda minnhom kienet mibnija f'inqas mid-distanza mposta mil-liġi, u meta l-konvenut kien qed jinjora l-ittri li huma kienu qed jibgħatulu permezz tal-avukat tagħhom.

19. Għalhekk il-Qorti se tkun qed takkolla l-ispejjeż relattivi għal dan l-aspett tal-kawża lill-konvenut.

Ikkunsidrat:

20. Illi ferm il-premess, l-uniku aspett tal-kawża li għad irid jiġi epurat u deċiż f'dan l-istadju huwa dwar jekk l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili japplikax għall-ambjenti esterni in kwistjoni. Din id-dispożizzjoni tgħid hekk:

> 427.(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.

> (2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.
> (3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.

21. Din id-dispożizzjoni, li kienet oriġinarjament promulgata bħala l-artikolu 123 tal-Ordinanza VII tal-1868, ġiet mudellata fuq dispożizzjonijiet fil-Kodiċi De Rohan[13], u preċiżament fuq is-segwenti dispożizzjoni:

> §XVII Chi tiene scale sulle terrazze è tenuto ad innalzare il muro divisorio per sette filate a spese proprie con pietra liscia; e se i due vicini avranno scale per le terrazze dovranno pagarne la spesa per metà.

22. Il-ġurisprudenza qieset b'mod konsistenti illi l-obbligu mpost fl-artikolu 427 dwar l-innalzament tal-ħajt diviżorju (komunement imsejjaħ «opramorta») jiġi fis-seħħ mhux biss dwar bjut fis-sens tradizzjonali tal-kelma, imma anki fil-konfront ta' ċertu ambjenti esterni oħrajn. Dan aktarx in omaġġ tal-fatt li t-test oriġinali tal-liġi[14] li kien fl-ilsien Taljan ma kienx jitkellem fuq «tetto» (bejt), imma fuq «terrazzo», li għandu tifsira aktar mifruxa minn dik ta' bejt. F'dan is-sens ukoll kienet esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 1998)[15]: «*Il-kelma terrazzo kienet tinkludi kemm il-bejt kif ukoll dak li wieħed probabbilment issejjaħ terrazzin tat-tip taħt eżami. Mhux biss hu ovvju illi, una volta r-ratio legis hu kjarament dak li tiġi evitata l-introspezzjoni, hu għal kollox immaterjali f'liema livell ikun jinstab il-bejt li minnu setgħet issir dik l-introspezzjoni basta u sakemm dan ikollu konfini mal-proprjetà adjaċenti b'ħajt li jiddividi ż-żewġ fondi – ħajt diviżorju – u sakemm, naturalment il-livell ta' dan il-bejt ikun għola minn dak tal-fond sottostanti*».

---

[13] Lib.III, Cap.XI, §§17. Minn dak li setgħet tifhem il-Qorti, dispożizzjonijiet oħrajn simili kienu anki nklużi f'liġijiet anterjuri għal dak il-Kodiċi (viz. ***Antonio Micallef***, Dritto Municipale di Malta compilato sotto De Rohan G.M, or nuovamente corredato di annotazioni (Malta, 1843), pġa.446; kif ukoll ***Giuseppe Cremona***, Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile (Malta, 1936), Vol.II, pġa.343).
[14] L-artikolu 123 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien *inter alia* jgħid hekk: «*Colui nel cui edifizio vi sono scale che conducono al terrazzo, è tenuto ad innalzare il muro divisorio per sei piedi dal livello del terrazzo, a proprie spese…*».
[15] Kollezz. Vol.LXXXII.ii.718.

23. Issa mid-diversi deċiżjonijiet li ngħataw dwar din id-dispożizzjoni, din il-Qorti fehmet li m'huwiex neċessarju, sabiex l-artikolu 427 japplika għal xi «terrazzo» partikolari, li dan ikun aċċessibbli b'mod permanenti. Fid-deċiżjoni ***Francesco Camenzuli vs. Antonia Ellul*** (Prim'Awla, 21 ta' Novembru 1867)[16] ġie ritenut: «*Che sebbene la citata non ha scale fisse per le terrazze, tuttavia i di lei inquilini fanno uso delle dette terrazze per mezzo di una scala portatile, in modo che il vicino ha la soggezione, che la legge ha voluto impedire – legge che non si limita a scale di pietra ma a scale che servono di mezzo per salire*».

24. Dak li l-ġurisprudenza tqis essenzjali għall-applikazzjoni tal-artikolu 427 huwa li t-terrazzin in kwistjoni jkun «abitwalment aċċessibbli» (ara, per eżempju, ***Marianna Zammit Gauci vs. Sac. Loreto Callus***, Appell Superjuri, 23 t'April 1926[17]; ***Dottor Victor Frendo Azzopardi nomine vs. Edmund James Doyle***, Prim'Awla, 24 ta' Frar 1927[18]). Għalhekk fid-deċiżjoni ***Maria Sceberras vs. Vincenzo Deguara*** (Prim'Awla, 15 ta' Marzu 1877)[19] ġie miżmum li l-fatt li waħda mill-ġirien tkun «talvolta» aċċediet għat-terrazzin tagħha mhux biżżejjed biex tattira l-applikazzjoni tal-artikolu 427, billi din id-dispożizzjoni (sabiex l-ispiża tal-innalzament tal-opramorta tinqasam bejn iż-żewġ ġirien) «*richiede che ambe i fondi contigui abbiano scale pei rispettivi terrazzi..., ippure che i vicini facciano abitualmente uso del proprio terrazzo*».

25. Fid-deċiżjoni ***Paolo Tanti vs. Carmelo Tanti*** (Prim'Awla, 8 ta' Jannar 1936)[20] ġie osservat dan li ġej:

> L-artikolu 123 ta' l-Ord. VII ta' l-1868 fit-test Ingliż jitkellem ċar li l-opra morta hija meħtieġa meta jkun hemm taraġ li jagħti għal fuq il-bejt. Iżda t-test Taljan juża l-kelma "scale", u din fl-imgħoddi ġiet miftiehma anki għas-sellum u mhux għat-taraġ biss (Kollez. IV, p. 125). It-test Taljan dari kien it-test prinċipali tal-liġi meta saret, u jaqbel f'dan il-każ ta' l-art.123 ma' l-art.17 tal-Kap.XI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi De Rohan u ma' l-art.38 tat-Titolu XXIV tal-Liġijiet u Kostituzzjonijiet Prammatikali ta' Manoel De Vilhena, li minnhom ġej dak l-art.123 ta' l-

[16] Kollezz. Vol.IV.125.
[17] Kollezz. Vol.XXVI.i.462.
[18] Kollezz. Vol.XXVI.ii.387.
[19] Kollezz. Vol.VIII.92.
[20] Kollezz. Vol.XXIX.ii.885.

> Ord. VII ta' l-1868. Għalhekk għall-interpretazzjoni ta' l-art.123 il-Qorti ma tistax toqgħod fuq it-test Ingliż biss, iżda għandha tieħu in konsiderazzjoni t-test Taljan bħala t-test oriġinarju tal-liġi;
>
> Kif ġa ntqal, dak l-art.123, skond it-test Taljan, ġie miftiehem minn din il-Qorti fis-sens li jeħtieġ l-opra morta mhux meta jkun hemm taraġ regolari biss, li jagħti għall-bejt, iżda wkoll meta l-bejt ikun aċċessibili faċilment per mezz ta' sellum u jkun użat abitwalment, b'mod li l-introspezzjoni għall-proprjetà ta' ħaddieħor tkun abitwali, u għalhekk abitwali l-iskomodu ta' min jgħammar f'dil-proprjetà

26. Fl-istess sens huma d-deċiżjonijiet ***Salvatore Gravino vs. Carmelo Spiteri ne*** (Appell Superjuri, 29 ta' Marzu 1957)[21] u ***Salvatore Spiteri vs. Filomena Magro*** (Prim'Awla, 26 t'April 1958)[22]. Fid-deċiżjoni ***Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia*** (Appell Superjuri, 5 t'Ottubru 1998)[23] ġie ritenut ukoll: «*Hu għal kollox irrilevanti kif u b'liema mezz il-konvenut appellant seta' jaċċedi għalih sakemm dan ikun jista' hekk jagħmel b'mod li jkun jipprovdi aċċess għal dak l-użu li għalih il-bejt ikun adibit*».

27. Fil-fehma ta' din il-Qorti, eżami ta' din il-ġurisprudenza jwassalha għall-konklużjoni li għandu jitqies li jikkonkretizza ruħu l-obbligu tal-ġâr li jinnalza l-ħajt diviżorju sal-għoli preskritt fl-artikolu 427(1) fejn il-bejt jew is-setaħ tiegħu ikunu aċċessibbli faċilment b'taraġ fiss jew mobbli, inkluż b'sellum, u fejn dak l-aċċess ikun wieħed eżerċitat b'mod abitwali. Il-ġurisprudenza ċitata għalhekk, dwar dan l-element ta' aċċess abitwali, tagħraf karattru kemm oġġettiv u kemm suġġettiv ta' dan l-element. L-aspett oġġettiv huwa sodisfatt meta l-bejt jew is-setaħ (*terrazzo*) ikun aċċessibbli b'mezzi fissi li jrendu dawk l-ambjenti «aċċessibbli» irrispettivament mill-użu li jsir minnhom u mill-frekwenza ta' dak l-użu. Fi kliem ieħor, ambjent li hu aċċessibbli b'taraġ tal-ġebel huwa oġġettivament aċċessibbli u jiġbed lejh għalhekk biss ir-regoli dettati fl-artikolu 427. Fejn dak l-aċċess fiss ma jkunx hemm, l-artikolu 427 jitqies xorta waħda applikabbli fejn dak l-aċċess jista' jiġi provdut faċilment (ad eżempju, b'sellum jew b'taraġ portabbli ieħor) kif ukoll fejn jintwera fejn dak l-aċċess jiġi eżerċitat b'mod abitwali (ara per eżempju ***Cristina Azzopardi et vs. Carmelo Zammit***, Prim'Awla, 26

[21] Kollezz. Vol.XLI.i.251.
[22] Kollezz. Vol.XLII.ii.989.
[23] Kollezz. Vol.LXXXII.ii.718.

t'April 1937)[24]. Issa bħal kull element soġġettiv ieħor, dan kellu jiġi ippruvat iżda mill-atti ma jirriżultax madanakollu li l-konvenut għamel xi użu kwalsiasi mis-setaħ tiegħu – wisq inqas xi użu li jista' jitqies abitwali.

28. Każ simili għal dak li għandha quddiemha din il-Qorti kien dak fl-ismijiet ***John Haber vs. John Spiteri*** (Appell Inferjuri, 26 t'April 2006) fejn ingħad kif ġej:

> Għall-appellanti, anke minn kif konfigurat, is-setaħ jibqa' estensjoni tal-bejt u għalhekk, fil-ħsieb tiegħu, huwa kontrovers li anke f' dan il-każ ma jibqgħux japplikaw ir-restrizzjonijiet mil-liġi stabbiliti. Dejjem skond l-appellanti l-obbligu li wieħed jirrispetta l-għoli regolamentari ma tiġix nieqsa bl-eżistenza ta' ħitan jew ostakoli oħra li jimpedixxu fil-konkret li l-konvenut jittawwal għal fuq il-fond tiegħu. Jekk ir-"ratio" tan-norma tal-liġi (Artikolu 427, Kodiċi Ċivili) hi dik kif espressa mill-appellanti allura, indubitament, fl-istat attwali, il-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprejtajiet ma għandux il-għoli legali ta' metru u tmenin ċentimetru;
>
> Bir-rispett kollu pero` din il-Qorti ma tikkondividix għal kollox dan il-ħsieb. Kif interpretat mill-ġurisprudenza kopjuża fuq il-materja u llustrata aktar 'il fuq, bl-artikolu tal-liġi in diskussjoni l-*voluntas legislatoris* tidher li hi dik li prinċipalment, oltre li tiskansa l-perikolu, telimina kull introspezzjoni diretta fil-proprjeta` ta' ħaddieħor. Jidher ukoll minn din l-istess ġurisprudenza illi l-metru adoperat biex jitkejjel l-istat ta' fatt tendenti għal din l-introspezzjoni hu dak ta' l-abitwalita` ta' użu, u allura l-abitwalita` ta' l-iskomdu ta' min ikun jgħammar fil-proprjeta` suġġetta għal dak l-iskomdu. Ara b' żieda mas-sentenzi fuq ċitati, dawk fl-ismijiet "**Salvatore Spiteri -vs- Filomena Magro**", Qorti Ċivili, Prim' Awla, 26 ta' April 1958 u "**Enoch Buhagiar - vs- Joseph Mallia**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998;
>
> Fil-fattispeċi mhux biss ma saretx prova ta' din l-abitwalita` talli wkoll mill-qagħda oġġettiva l-istruttura tal-fond ta' l-appellat ma tikkonsentix fil-konkret ebda introspezzjoni kommoda u aġevoli. Mhux allura biżżejjed biex jiskatta l-obbligu ta' l-innalzament tal-ħajt il-fatt ta' l-eżistenza *ut sic* ta' bejt jew terrazzin meta, għal kull fini u effetti, bhal f' dan il-każ, il-possibilita` li tiġi pratikata l-*inspectio* u l-*prospectio* fuq il-fond ta' l-attur hi, mill-konstatazzjoni oġġettiva u reali tal-kostruzzjoni, waħda raġonevolment remota, kif ġie aċċertat mill-aċċess. Dan, s' intendi, fl-istat

[24] Kollezz. Vol.XXIX.ii.1230.

> attwali u *rebus sic stantibus* il-karatteristiċi strutturali partikulari f' dan il-każ u li, għar-raġunijiet provvduti, jagħmlu derogabbli d-disposizzjoni tal-liġi fir-rigward.

29. Issa l-atturi stess, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jgħidu li l-aspett tal-introspezzjoni u l-possibilità tiegħu m'humiex elementi neċessarji għall-applikazzjoni tal-artikolu 427. Skont l-atturi, l-kwistjoni hija biss jekk l-ambjent in kwistjoni jistax jitqies "bejt" għall-iskop tal-artikolu 427, f'liema każ allura jgħodd u japplika l-għoli preskritt f'dak l-artikolu. Fil-fehma tal-Qorti, fl-istat attwali tal-proprjetà tal-konvenut, ma jistax jitqies li s-setaħ in kwistjoni jitqies faċilment aċċessibbli fis-sens maħsub fl-artikolu 427. Għalkemm hemm żewġt itwieqi li jagħtu għal dan is-setaħ, tieqa mhux maħsuba biex tipprovdi għall-passaġġ ta' bniedem minnhom imma biss għall-passaġġ ta' arja u dawl. Huwa wkoll veru li l-konvenut jista' jaċċedi għas-setaħ tiegħu b'sellum billi jinżel mill-bejt tal-*penthouse*. Iżda l-Qorti mhux tal-fehma li l-mera possibilità t'aċċess hija suffiċċjenti sabiex tirradika l-applikazzjoni tal-artikolu 427. Huwa neċessarju li jintwera li dak l-aċċess qed jintuża, u jintuża b'mod abitwali. Prova li l-atturi però m'għamlux fil-każ odjern.

30. Għalhekk il-Qorti mhux qed tqis it-talbiet tal-atturi, sa fejn bażati fuq l-artikolu 427, bħala sostenuti, b'dan li qed tiċċara li dan qed jingħad b'riserva *si et quatenus* ta' kull dritt tal-atturi li jipproċedu mill-ġdid f'każ li fil-futur ikun hemm tibdil fiċ-ċirkostanzi minn dawk li rriżultaw fil-każ odjern.

31. Għal dawn il-mottivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi kif ukoll tat-talbiet rimanenti tagħhom sa fejn dawn jirrigwardaw it-tieqa billi l-atturi ddikjaraw li mhux jinsistu dwarhom;

(ii) tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut iżda tilqa' t-tieni eċċezzjoni tiegħu biss sa fejn tirrigwarda l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili;

(iii) tiċħad il-kumplament tat-talbiet tal-atturi;

(iv) tordna li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

Jibqa' riservat favur l-atturi l-jedd li jressqu l-azzjoni opportuna *rebus sic stantibus* f'każ li jinbidlu ċ-ċirkostanzi ta' fatt li fuqhom hija bbażata din id-deċiżjoni.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur