QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(AĠENT PRESIDENT)
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju, 2025

Numru 4

Rikors numru 176/2012/2 RGM

Anthony u Filomena *sive* Phyllis konjuġi Sciberras

v.

Angelo u Connie konjuġi D'Amato, u b'sentenza tal-14 ta' Ġunju 2017 ġew kjamati in kawża Lucienne Borg xebba D'Amato u Edric Borg

1. Din hija sentenza dwar talba għat-tħassir ta' kap partikolari minn sentenza mogħtija minn din il-Qorti, diversament komposta, fit-3 t'Ottubru 2024, kif ukoll għar-ritrattazzjoni tal-appelli li kienu saru minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 2020.

2. Il-kawża kienet inbdiet b'rikors ġuramentat preżentat fl-20 ta' Frar 2012. Bih, l-atturi kienu ppremettew hekk:

> "Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 307, Triq l-Isqof Caruana, Haz-Zebbug, liema fond huwa sovrappost ghal garaxx proprjeta` tal-konvenuti, u jservi bhala d-dar t'abitazzjoni ta' l-esponenti.
>
> Illi l-fond surreferit kien gie ikkostruwit mill-konvenut Angelo D'Amato fuq parti ta' art li kienet kollha proprjeta` tieghu stess. Il-fond hekk kostruwit kellu diversi twieqi li jaghtu ghal fuq l-parti retroposta ta' l-art mhux zviluppata tal-konvenuti. Illi madwar is-sena 1995 l-konvenuti bnew blokk ta' bini fuq dik il-parti rimanenti ta' l-art surreferita, liema bini illum ghandu l-isem ta' 'Vent d'Etre', Triq Guze Abela, Haz-Zebbug.
>
> Illi l-konvenut naqas milli josserva d-distanza legali bejn iz-zewg binjiet u fetah ghadd ta' twieqi li jaghti direttament ghal fuq il-fond ta' l-esponenti, kif ukoll naqas milli jtella hajt divizorju bejn dawn l-istess proprjetajiet kif hekk rikjest mill-ligi.
>
> Illi b'konsegwenza ta' dawn in-nuqqasijiet qeghdin jigu gravament ippregudikati l-interessi tal-esponenti li qeghdin ta' kuljum isofru introspezzjoni fil-fond proprjeta` taghhom.
>
> Illi inoltre gie krejat servitu` ta' aperturi fil-konfront tal-font ta' l-atturi, liema servitu` hija illegali u l-konvenuti m'ghandhomx jedd ghalih."

u mbagħad talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jogħġobha:

> "1. Tiddikjara illi l-fond tal-konvenuti ghandu diversi aperturi u xogholijiet ohra ta' natura abuziva fil-konfront tal-fond ta' l-atturi, u konsegwentement ukoll leziva tad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti;
>
> 2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali necessarji sabiex jeliminaw l-inkonvenjent soffert mill-esponenti minhabba n-nuqqasijiet serji fil-kostruzzjoni tal-fond ta' l-istess konvenuti, fosthom, imma mhux limitatament, billi jigu ordnati jirretrocedu ghad-distanza regolamentari u billi jaghlqu d-diversi aperturi kawza tal-introspezzjoni sofferta mill-esponenti, u dana taht is-supervizzjoni ta' perit nominandi;
> 3.Tawtorizza lill-esponenti li, f'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet rimedjali lilhom ordnati, huma jaghmlu x-xogholijiet necessarji taht d-direzzjoni ta' perit nominandi u dana a spejjez tal-konvenuti.
>
> Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

3. Il-konvenuti D'Amato wieġbu b'risposta ġuramentata li ġiet preżentata fit-12 t'April 2012, u li permezz tagħha qalu hekk:

> "1. Preliminarjament, illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontradittur billi huma mhux propjetarji tal-fond "Vent d'Etre", Triq Guze' Abela, Haz-Zebbug.
>
> 2. Illi l-binja li kienu tellghu l-intimati u t-twieqi fl-istess binja huma f'distanzi legali u sanitarji u skond il-permessi tal-MEPA (dak iz-zmien Planning Authority) u ghalhekk mhux illegali jew abbuzivi.
>
> 3. Huma l-istess konvenuti illi ghandhom propjeta' taghhom gravata b'servitu' u t-talba tar-rikorrenti tammonta ghall-aggravazzjoni tal-istess servitu' – liema talba ghalhekk tmur kontra l-Ligi."

4. Flimkien mar-risposta ġuramentata tagħhom, il-konvenuti ressqu wkoll rikonvenzjoni, li permezz tagħha, wara li ppremettew hekk:

> "Illi huma propjetarji ta' fond terran (bla numru u bla isem) fi Triq Guze` Abela, Haz-Zebbug, liema fond ghandu bitha u l-arja rispettiva taghha; jghatu fuq dina l-bitha hemm twieqi mill-fond tar-rikorrenti – liema twieqi infethu meta l-intimati kienu propjetarji tal-art kollha, kemm fuq dik il-parti fejn inbniet il-binja, illum proprjeta` tar-rikorrenti, u kemm fuq l-parti tal-art retroposta ghal din il-binja;
>
> Illi s-snin recenti, r-rikorrenti illegalment u abbuzivament qeghdu: (a) hadid quddiem it-twieqi, liema hadid jisporgu circa pied il-barra fl-arja propjeta` tal-intimati; (b) minn gol-hajt divizorju hargu jisporgu gol-istess arja tal-bitha, propjeta` tal-intimati, kanna tal-ilma u katusa tad-drenagg mill-kcina tar-rikorrenti; u (c) 'wires';
>
> Illi r-rikorrenti ghandhom il-hajt li jiddividi l-bejt taghhom mill-arja fuq il-bitha propjeta` tal-intimati li huwa inqas minn metru u tmenin centimetru;
>
> Illi kemm verbalment u kemm permezz ta' ittra, r-rikorrenti gew interpellati sabiex jreggaw lura l-hadid sporgut quddiem it-twieqi, kanna tal-ilma, l-katusa tad-drenagg u'wires' sporguti mill-hajt divizorju fl-arja taghhom, izda r-rikorrenti baqghu inadempjenti u kellha ssir din il-kawza."

Talbu lill-Qorti tal-Ewwel Istanza jogħġobha:

> "1. Tiddikjara illi l-hadid quddiem it-twieqi tal-fond tar-rikorrenti kif ukoll kanna tal-ilma u katusa tad-drenagg mill-kcina tal-fond tar-rikorrenti u

‘wires’ maghmula mill-istess rikorrenti jinvadu l-arja proprjeta` tal-intimati u ghalhekk huma illegali u abbuzivi;

2. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi din il-Qorti, jnehhu l-istess hadid, kanna tal-ilma, katusa tad-drenagg u ‘wires’ minn gol-arja proprjeta` tal-intimati;

3. Tikkundanna lir-rikorrenti sabiex fl-istess zmien jghollu a spejjez taghhom il-hajt divizorju li jifred il-bejt mill-proprjeta` tal-intimati sa metro u tmenin centimetre a tenur tal-Art. 427 tal-Kodici Civili; u

4. Tawtorizza lill-esponenti li f’kaz li r-rikorrenti jonqsu milli jnehhu l-istess hadid, kanna, katusa u wires u/jew jonqsu li jghollu l-hajt divizorju sal-gholi stabbilit mill-Ligi fit-terminu prefiss, jaghmlu x-xoghol ordnat millQorti u dana a spejjez tal-istess rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.”

5. Imbagħad l-atturi kkontestaw ir-rikonvenzjoni tal-konvenuti b’risposta ġuramentata li tressqet fil-11 ta’ Ġunju 2012, u li biha qalu kif ġej:

“1. Illi it-talbiet rikonvenjonali tal-konvenuti huma nulli stante li tali kontrotalba ma hijiex konnessa mat-talba attrici, kif irid l-Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali huma ukoll nulli peress li ma humiex preceduti bid-dikjarazzjoni ai termini ta’ l-Artikolu 156(1)(d) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi a bazi ta’ l-att ta’ l-akwist ta’ l-esponenti huma ghandhom kull dritt li jqabdu l-dranagg taghhom mas-sistema tad-dranagg tal-fond sottopost, propjeta tal-konvenuti, liema sistema tinsab fil-bitha tal-fond tal-konvenuti rikonvenzjonanti;

5. Illi l-hadid quddiem it-twieqi saru mill-esponenti sabiex jipprotegu l-propjeta taghhom u dana b’ konsegwenza tal-kostruzzjoni illegali tal-fond tal-konvenuti li l-esponenti qeghdin, permezz tat-talba principali taghhom, jitolbu lill-Qorti tordna lir-rikonvenjonanti sabiex jirregolaw il-qaghda tieghu skond il-ligi;

6. Illi b' referenza ghat-tielet talba rikonvenzjonali dwar l-oghli ta' l-opra morta l-esponenti jeccepixxu illi l-oghli tieghu huwa skond kif gie kostruwit mill-istess atturi u thalla f' dik l-istess pozizzjoni;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

6. Matul il-kors tas-smigħ tal-kawża fl-Ewwel Istanza, ingħatat deċiżjoni fl-14 ta' Ġunju 2017 li biha ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ġiet *ex officio* ordnata l-kjamata fil-kawża ta' Lucienne Borg xebba D'Amato u Edric Borg. Il-kjamati fil-kawża mbagħad ressqu r-risposta ġuramentata tagħhom fl-20 ta' Lulju 2017, u permezz tagħha eċċepew hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-esponenti qatt ma wettqu dak li qieghed jigi allegat mir-Rikorrenti u ghaliex il-fond proprjeta` taghhom huwa mibni skont il-permessi u l-ligijiet sanitarji hekk kif diga gie ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

2. Illi fil-mument li l-esponenti akkwistaw il-proprjeta` taghhom (permezz tal-kuntratt datat 3 t'Awwissu 2000 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja), l-imsemmija proprjeta` kienet diga fizikament fl-istess stat li tinsab bih illum u kienet ilha hekk mibnija mis-sena 1995;

3. Illi l-esponenti certament illi akkwistaw il-proprjeta` taghhom in buona fede u qabel ma gew ikkjamati in kawza minn din l-Onorabbli Qorti, (cioe` aktar minn sbatax-il sena wara l-akkwist taghhom tal-imsemmija proprjeta` u tnejn u ghoxrin sena wara li din inbniet) huma qatt ma gew interpellati mir-Rikorrenti bl-ebda mod;

4. Illi ghar-ragunijiet suesposti huma m'ghandhom jigu ordnati iwettqu l-ebda xogholijiet rimedjali ghaliex dawn certament illi ser ikunu ta' pregudizzju kbir ghalihom peress li dan *inter alia* jkun ifisser deprezzament qawwi fil-valur tal-proprjeta` taghhom oltre l-inkonvenjent kbir sakemm isiru dawn ix-xogholijiet, meta huma qatt ma wettqu xejn minn dak li qieghed jigi allegat minnhom u hekk kif del resto diga gie ippruvat f'din il-kawza;

5. Illi r-Rikorrenti ghandhom iressqu prova illi l-proprjeta` taghhom tinsab mibnija skont il-ligi u skont il-permessi tal-Awtoritajiet koncernati;

6. Salv risposti ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi"

7. B'risposta ġuramentata ulterjuri mressqa fl-14 ta' Jannar 2020, il-kjamati fil-kawża ssollevaw ukoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

8. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mbagħad iddisponiet mill-kawża b'sentenza tat-30 ta' Ġunju 2020 li biha, filwaqt li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi kontra r-rikonvenzjoni tal-konvenuti u b'hekk ma qisithiex aktar, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawża u b'hekk pprovdiet kif ġej:

> "1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi l-fondi tal-imharrkin naqqsu t-tgawdija tas-servitu' tad-dawl li l-fond tal-atturi jgawdi fuq il-fondi tal-imharrkin u konsegwentement huma lesivi tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi;
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamati in kawza sabiex fi zmien tliet xhur millum, bi spejjez in solidum taghhom, jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex ireggghu lura l-bini li sar fil-gid taghhom b'mod li tinzamm distanza ta' mhux anqas minn tliet metri (3m) boghod mill-hajt tal-fond tal-atturi fejn jinstabu iz-zewg twieqi de quo, b'dan illi ghandu jigi assigurat illi t-twieqi fil-fond tal-imharrkin ma jigux faccata tat-twieqi fil-fond tal-atturi, liema xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qieghed jinhatar ghal dan il-ghan;
>
> 3. Tawtorizza lill-atturi illi f'kaz li l-imharrkin jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet hawn ordnati fit-terminu moghti, jaghmlu x-xoghlijiet huma taht id-direzzjoni tal-perit tekniku hawn nominat u dana a spejjez tal-imharrkin in solidum bejniethom.
>
> Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u kontra l-kjamati in kawza in solidum bejniethom, inkluz id-drittijiet dovuti lill-perit tekniku hawn mahtur dwar l-ezekuzzjoni u twettiq ta' din is-sentenza."

9. Kemm il-konvenuti u kemm il-kjamati fil-kawża appellaw minn din is-sentenza.

10. B’sentenza mogħtija fit-3 t’Ottubru 2024, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet hekk:

> “Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa’** f’parti minnu kemm l-appell imressaq mill-konvenuti Angelo u Connie miżżewġin D’Amato, kif ukoll **tilqa’** f’parti minnu l-appell imressaq mill-imsejħin fil-kawża Lucienne u Edric konjuġi Borg, u b’hekk:
>
> (i) tħassar is-sentenza appellata sa fejn iddikjarat li l-kontrotalba hija nulla u minflok tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati sa fejn inkompatibbli ma’ dak li ngħad f’din is-sentenza, u għalhekk;
>
> (ii) tilqa’ l-kontrotalba tal-miżżewġin D’Amato limitatament sa fejn qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-ħadid li sar mill-atturi jinvadi l-proprjetà tagħhom u tordna li dan għandu jitneħħa fi żmien sitt xhur mil-lum, u fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti jwettqu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa bl-ispejjeż tal-atturi;
>
> (iii) tastjeni milli tqis il-bqija tat-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti; u
>
> (iv) tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata b’dan illi tvarjaha biss fis-sens li, ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jitreġġa’ lura l-bini b’mod li tinżamm id-distanza ta’ tliet metri mill-ħajt fond tal-atturi, li għandhom jitwettqu mill-konvenuti u mill-imsejħa fil-kawża, għandhom isiru fi żmien sitt xhur mil-lum.
>
> L-ispejjeż taż-żewġ istanzi marbuta mat-talbiet attriċi għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-konvenuti u l-imsejħin fil-kawża, filwaqt li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi marbuta mal-kontrotalba, għandhom jinqasmu f’terz jitħallsu mill-atturi miżżewġin Sciberras u f’żewġ terzi mill-konvenuti miżżewġin D’Amato.”

11. Issa l-konvenuti u l-kjamati fil-kawża (li flimkien sejrin jissejħu biss bħala «ir-ritrattandi») qiegħdin jitolbu t-tħassir tal-kap tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell li bih ġiet ikkonfermata s-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta’ Ġunju 2020, kif ukoll ir-ritrattazzjoni tal-appelli mressqin minnhom minn dak l-istess kap tas-sentenza, u dan abbażi tal-artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

12. L-atturi wieġbu fis-17 ta' Frar 2025 billi taw ir-raġunijiet għaliex skonthom it-talbiet tar-ritrattandi għandhom jiġu miċħuda.

13. Fl-20 ta' Marzu 2025 inżamm smigħ li fih din il-Qorti semgħet it-trattazzjoni, u fejn il-każ tħalla għall-udjenza tal-lum sabiex jiġi deċiż.

14. Huwa utili li jiġu riassunti l-fatti tal-każ biss sa fejn huma rilevanti għal din is-sentenza u skont kif ġew stabbiliti fis-sentenza mpunjata. Dan billi kif ġie bosta drabi osservat:

> "Huwa paċifiku illi biex jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi wieħed ma jistax jeżamina mill-ġdid il-fatti tal-kawża jew jerġa' jinterpretahom. Vide "**Francesco Saverio Borg –vs- Paul Bugeja et**", Appell 7 ta' Ottubru 1996, "**Joseph E. Grech –vs- Joseph Bowman noe**", Appell 7 ta' Ottubru 1997; "**Joseph Tabone noe –vs- John Mousu` pro et noe**", Appell, 12 ta' Diċembru 2001 fost bosta oħrajn[1]"

15. Fl-istess sens ġie miżmum fil-kawża ***HSBC Bank Malta plc vs. Tal-Barrani Company Limited et*** (Appell Superjuri, 14 ta' Diċembru 2022):

> "Minbarra dan, huwa wkoll importanti li wieħed iżomm quddiem għajnejh li biex jista' jiġi deċiż jekk kienx hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-fatti tal-kawża ma jistgħux jiġu eżaminati mill-ġdid. Lanqas jistgħu jiġu valutati jew interpretati b'mod ieħor, għajr kif ġew valutati u interpretati fis-sentenza attakkata (ara ***Paul Piscopo et v. Kontrollur tad-Dwana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2022)."

---

[1] ***Michael Cutajar vs. Roberta Muscat*** (Appell Inferjuri, 12 ta' Mejju 2003).

16. Il-proprjetajiet tal-kontendenti huma mibnija fuq art li, fl-imgħoddi, kienet kollha tal-konvenuti. Il-konvenuti bnew garaxx u mezzanin, u l-mezzanin inbiegħ lil terzi, li eventwalment biegħuh lill-atturi. Il-konvenuti żammew l-art mhux mibnija, li fuqha kienu jħarsu xi twieqi mill-mezzanin imsemmi. Dawn it-twieqi nfetħu mill-konvenuti stess meta bnew il-mezzanin li eventwalment inkiseb mill-atturi. Xi snin wara, il-konvenuti bnew bini ieħor li huwa viċin ferm il-ħajt fejn jinsabu dawn it-twieqi, b'mod li l-atturi ilmentaw li l-bini magħmul mill-konvenuti jnaqqas l-arja u d-dawl li għalihom huma għandhom dritt mit-twieqi msemmija. Il-livell ta' fuq tal-bini l-ġdid inbiegħ mill-konvenuti lill-imsejħin fil-kawża, filwaqt li l-konvenuti żammew il-livell t'isfel.

17. Fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li tikkonferma dawk il-kapi tas-sentenza appellata li bihom ġew milqugħa t-talbiet tal-atturi għal raġunijiet differenti minn dawk li ngħataw mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u li ġew imfissrin hekk:

> "32. Għalkemm din il-Qorti tasal li taqbel mal-appellanti li l-Ewwel Qorti ħaddmet l-artikolu żbaljat tal-liġi, xorta ma jitqiesx li l-appellanti għandhom raġun fis-sustanza tal-aggravju tagħhom. Tajjeb li jiġu mfakkra numru ta' prinċipji marbuta mal-liġi ċivili suġġett tal-azzjoni attriċi, l-ewwel fosthom l-**Artikolu 409(3) tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdi li jekk min-naħa 'l waħda jkun hemm bini u min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li huwa kollu ta' sid il-bini (f'dan il-każ id-dahar tal-binja li nbniet l-ewwel hija f'parti proprjetà tal-konvenut li għandu l-garaxx sottostanti l-proprjetà tal-atturi u f'parti tal-atturi). Il-liġi ċivili tipprovdi wkoll fuq il-bogħod li għandu jinżamm f'xi każijiet, fosthom insibu li jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda bil-jedd li jagħmel komuni l-ħajt, billi jpoġġi miegħu u jħallas nofs is-siwi tal-ħajt, (għażla li fil-verità, il-konvenut appellant f'dan il-każ ma kellux, ġaladarba huwa għażel li jagħmel it-twieqi fil-ħajt diviżorju tal-ewwel binja) huwa għandu jibni l-ħajt jew bini miegħu b'mod

li jkun hemm bogħod ta' tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra (ara l-**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**).

33. Dan kollu qiegħed jingħad peress li l-ġurisprudenza tgħallem li l-liġi tipprovdi regoli fissi u ċerti, proprju bl-iskop li kulħadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi għandu. Għalhekk jitqies li f'każ ta' servitujiet, fejn hemm qisien preċiżi, jeħtieġ li l-liġi tiġi segwita *ad litteram*. Dan hu hekk fl-interess tal-ordni pubbliku, sabiex jiġu evitati wkoll bosta problemi bejn il-ġirien, fosthom bħal dawk imsemmija fil-każ taħt eżami. Fi kliem ieħor, il-ġar m'għandux għalfejn joqgħod iġib il-prova li qed isofri preġudizzju jekk id-distanza legali tal-bini ta' twieqi ma tinżammx mill-proprjetarju tal-fond ta' ma biswitu. Mod ieħor, wieħed mhux biss imur kontra l-kelma ċara u espliċita tal-liġi – ħaġa prekluża mill-ermenewtika legali – imma jkun qed joħloq jew jistieden sitwazzjoni ferm inċerta u instabbli, bi ħsara tal-prinċipju taċ-ċertezza tad-dritt (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grech v. Dolores Ellis pro et***, kif ukoll dik tat-8 ta' Mejju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Mizzi v. Frank Corso***).

...

35. Minn dan kollu jinżel li, meta l-konvenut għadda sabiex jibni t-tieni binja, il-fond serventi, li dwarha jilmentaw l-atturi, huwa kien obbligat li jżomm distanza ta' tliet metri mill-ħajt diviżorju tal-ewwel binja, li hija l-fond dominanti (proprjetà f'parti tal-istess konvenut u f'parti proprjetà tal-atturi). Inċidentalment, din hija l-istess distanza msemmija mill-Ewwel Qorti, iżda din id-distanza kellha tirriżulta b'rabta mal-provvediment tal-Kodiċi Ċivili (**Artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili**). Wara kollox, din il-kawża qiegħda ssir b'rabta ma' leżjoni ta' servitù u mhux b'rabta ma' proċeduri kriminali, li jittieħdu mill-awtoritajiet pubbliċi kompetenti skont il-provvedimenti tal-**Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija**."

18. Fir-rikors tagħhom, ir-ritrattandi jsostnu illi l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tat-3 t'Ottubru 2024, applikat il-liġi l-ħażina, għaliex l-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili ma kellu jsib ebda applikazzjoni għall-fattispeċi tal-każ, billi skont huma dik id-dispożizzjoni tgħodd biss f'każ ta' bini li ma jiġix kostruwit fuq il-linja tal-konfini. Ir-ritrattandi jgħidu li fil-każ tagħhom, il-ħajt li fih jinsabu t-twieqi tal-atturi huwa tassew ħajt diviżorju billi jifred il-ġid tal-atturi mill-ġid tar-ritrattandi u b'hekk jinsab fuq il-konfini tal-proprjetajiet tal-kontendenti, u għalhekk l-artikolu 435 ma japplikax. Ir-

ritrattandi jsostnu li tant l-artikolu 435 ma japplikax għall-każ illi ħadd mill-partijiet, lanqas l-atturi ritrattati, ma kienu nvokawh u lanqas ma ssemma fis-sentenza tal-Ewwel Istanza, u kienet biss il-Qorti tal-Appell li straħet fuqu fis-sentenza mpunjata. Ir-ritrattandi jsostnu li l-Qorti tal-Appell kellha minflok tapplika għall-każ li kellha quddiemha d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 470 'il quddiem tal-Kodiċi Ċivili, b'mod partikolari l-artikoli 474 u 476.

19. Qabel xejn, il-Qorti tosserva li l-fatt stabbilit fis-sentenza mpunjata huwa tassew kif imfisser mir-ritrattandi, u ċjoè li t-twieqi meritu tal-kawża huma sitwati fil-ħajt diviżorju li jifred il-ġid tal-atturi mill-ġid tar-ritrattandi. La l-ħajt in kwistjoni huwa diviżorju (u proprju għalhekk ġie miżmum li t-twieqi in kwistjoni kienu jagħtu servitù *ad lumen* favur il-fond tal-atturi) isegwi li dak il-ħajt huwa mibni fuq il-linja tal-konfini tal-fondi rispettivi tal-kontendenti.

20. Huwa opportun ukoll li jiżdied jingħad li l-fatt li ħadd mill-kontendenti ma nvoka l-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili ma kienx ta' xkiel biex din il-Qorti, kif diversament presjeduta, tapplikah <u>jekk tassew kien applikabbli għall-fatti li kellha quddiemha</u>. Fuq kollox *iura novit curia*, u kif intqal fid-deċiżjoni ***John Azzopardi et vs. Awtorità għat-Trasport f'Malta*** (Appell Superjuri, 7 ta' Novembru 2024):

> "Ma ninsewx ukoll li huwa dmir tal-qorti li teżamina l-aspetti legali kollha tal-kawża u jekk hemm bżonn anke li tagħmel tajjeb għall-iżbalji jew għan-nuqqasijiet tal-partijiet. Dan hu hekk għaliex il-qorti taf il-liġi (*iura novit curia*). U billi l-qorti hija dejjem marbuta illi tapplika l-liġi, dan ifisser li fit-twettiq tal-funzjonijiet tagħha hija ma teħtieġx l-inizjattiva tal-partijiet biex tħaddem il-liġi kif suppost (ara ***Valhmor Borg (ImportExport) Limited v. Slais Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju, 2024 u ***Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023). Dan ifisser ukoll li l-partijiet ma jistgħux raġonevolment jilmentaw li huma jkunu ġew maħsuda għaliex dik il-qorti tkun sempliċement applikat il-liġi għall-każ tagħhom."

21. Dwar l-applikazzjoni tal-liġi ħażina, insibu li ilu żmien issa jiġi miżmum il-prinċipju li: «*... non essere ammissibile la ritrattazione per mala applicazione di legge quando la Corte, ragionando sul fatto dedotto ed interpretando una disposizione di legge, applica la stessa, mentre si pretende essere stata erronea la fattavi interpretazione*»[2]. U kif ġie spjegat fid-deċiżjoni antika ***Negte. F. S. Decesare vs. Neg. Antonio e Francesco Darmanin*** (Kummerċ, 23 t'April 1872)[3]:

> "È spediente pure di osservare che per violazione di legge bisogna intendere la manifesta violazione senza confonderla colla interpretazione della legge, e come dice il Testo Romano: *si expressim sententia contra juris rigorem data fuerit*; come è uopo pure distinguere il *jus costitutum* dall'*jus litigatorum* – sul proposito il Testo Romano cosi si esprime: *contra constitutionem judicatur cum de jure constitutionis, non de jure litigatoris pronunciatur* – e *Toullier* annotato dal *Du Vergier* dice: "esiste una gran differenza tra la sentenza nulla, ingiusta, e la sentenza iniqua" – e nella nota riportando la dottrina del *Pothier* insegna, "per essere nulla una sentenza fa d'uopo che essa abbia espressamente pronunziato contro la legge – fa d'uopo che essa dica, che la legge non debba essere osservata; ma se ha deciso che la legge non è applicabile alla specie in questione, quantunque lo fosse, non si può dire che la sentenza impugni la legge; essa non è nulla, è soltanto iniqua, e non può essere per conseguenza riformata, se non coll'appellazione – *Toullier Vol.V, §III, Sentenza No. 122"*

---

[2] ***Giuseppe Mizzi et vs. Giovanni Portelli*** (Appell Superjuri, 16 ta' Jannar 1931 – Kollezz. Vol.XXVIII.i.636).
[3] Kollezz. Vol.VI.189.

22. Dan ifisser li biex titħassar sentenza taħt l-artikolu 811(e) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili huwa neċessarju li jintwera li għall-fatti tal-każ kif stabbiliti f'dik is-sentenza ġiet applikata liġi li manifestament ma kinitx applikabbli għal dawk il-fatti, u li l-applikazzjoni tagħha fis-sentenza mpunjata ma kienx il-frott ta' interpretazzjoni li ġiet mogħtija lilha mill-Qorti. Fi kliem ieħor, li dik l-applikazzjoni ma kinitx il-konsegwenza ta' interpretazzjoni, razzjoċinji jew argumenti (ara f'dan is-sens ***Rev. Saċerdot Don Giuseppe Aquilina vs. Francesco Aquilina***, Appell Superjuri, 18 t'April 1958[4], kif ukoll ***Anthony J. Camilleri vs. Avukat Dottor Victor Ragonesi noe***, Appell Superjuri, 28 ta' Frar 1997[5]).

23. Issa l-argument kollu tar-ritrattandi huwa illi għall-każ tagħhom ġie applikat l-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili meta dan japplika biss f'każijiet fejn bini ma jsirx fuq il-linja tal-konfini. Fis-sentenza mpunjata, din il-Qorti kif diversament presjeduta ma jidhirx li għamlet xi eżerċizzju ta' interpretazzjoni li wassalha għall-konklużjoni li l-artikolu in kwistjoni japplika <u>ukoll</u> fejn il-bini jkun sitwat mal-konfini tal-proprjetà. F'dan is-sens għalhekk l-impunjazzjoni avvanzata mir-ritrattandi mhijiex diretta kontra interpretazzjoni tal-liġi, imma biss kontra l-applikazzjoni tagħha għall-fatti kif stabbiliti fis-sentenza.

[4] Kollezz. Vol.XLII.i.227.
[5] Kollezz. Vol.LXXXI.ii.452.

24. Huwa neċessarju għalhekk li naraw jekk hux minnu li l-artikolu 435, jew aħjar id-distanzi fih imposti, ma japplikawx fejn bini jkun sar mal-konfini tal-proprjetà. Id-dispożizzjoni in kwistjoni tgħid hekk:

> "435.(1) Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista', jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta' metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma' nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini.
>
> (2) Jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda b'dan il-jedd, huwa għandu jibni l-ħajt jew bini tiegħu b'mod li jkun hemm il-bogħod ta' tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra.
>
> (3) Din ir-regola għandha titħares f'kull każ ieħor meta l-bini tal-parti l-oħra hu bogħod anqas minn tliet metri mill-konfini.
>
> (4) Il-fatt biss li dar jew ħajt li ġa jeżistu jitgħollew, jitqies bini ġdid."

25. It-tielet subinċiż jgħid bl-aktar mod ċar illi r-regola li l-ħajt jew il-bini tal-ġar li ma jridx jappoġġja jrid iżomm distanza ta' tliet metri tgħodd <u>ukoll</u> fejn il-bini eżistenti jkun <u>inqas</u> minn tliet metri mill-konfini. Tqum il-mistoqsija jekk dik ir-regola tgħoddx ukoll fejn dak il-bini jkun proprju mal-konfini stess.

26. Din id-dispożizzjoni ma nbidlet xejn minn meta daħlet fis-seħħ bħala l-artikolu 131 tal-Ordinanza VII tal-1868. Fin-notamenti ta' Dingli, insibu li l-għajn ta' din id-dispożizzjoni kienu l-artikolu 592 tal-Kodiċi Albertin[6] u l-artikolu 571 tal-Kodiċi Taljan tal-1865.

---

[6] 592. Anche quando non si eseguisce la costruzione sul confine, se non si lascerà una distanza almeno di un metro e mezzo potrà il vicino chiedere la comunione del muro, e costruire sin contro il medesimo pagando oltre il valore della metà del muro anche il valore del sito che verrebbe occupato dalle sue costruzioni, salvo che il proprietario del sito preferisca di estendere egli stesso contemporaneamente il suo edifizio sino al confine.

27. Dwar il-motivi li animaw l-artikolu 592 tal-Kodiċi Albertin, li mbagħad fuqu ġie mudellat l-artikolu 571 tal-Kodiċi unitarju Taljan, insibu din l-ispjegazzjoni:

> "Il codice Albertino ha per altro fatto a questa disposizione una modificazione tendente ad allontanare le dannose conseguenze che il principio isolato arrecava, non meno che ad antivenire l'inconveniente troppo conosciuto nascente dalle disposizioni del diritto romano. Il cod. fran., mentre permette di edificare il muro sul confine, non impone al vicino, che non vuol profittare di questa facoltà per una sua costruzione, l'obbligo di lasciare alcuna distanza. Il diritto romano, nel vietare di fabbricare sul limite, non fissava che una distanza piccolissima, donde sorgevano le cosi dette *ritane* tra una casa e l'altra deturpanti la faccia degli edifizi, contrarie alla salubrità, e sorgenti di litigi tra vicini.
>
> Era perciò conveniente lo stabilire, che non volendosi edificare sul confine del proprio fondo, dovesse lasciarsi una distanza maggiore di quella voluta dal diritto romano, e che egualmente, non volendo il vicino approfittare della comunione del muro, dovesse osservare fabbricando una maggiore distanza, cosicchè le due case non siano tra esse unite, e vi sia sempre tra l'una e l'altra la distanza, non certamente eccessiva, di tre metri.[7]"

28. Meta eventwalment twarrbu l-kodiċi kollha pre-unitarji, fil-Kodiċi Taljan tal-1865 kien iddaħħal l-artikolu 571, li kien jgħid hekk:

> "571. Quand'anche non si fabbrichi sul confine, se non si lascia la distanza almeno di un metro e mezzo, il vicino può chiedere la comunione del muro, e fabbricare sin contro il medesimo pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo che verrebbe da lui occupato, salvo che il proprietario del suolo preferisca di estendere contemporaneamente il suo edifizio sino al confine.
> Non volendo il vicino profittare di tale facoltà, deve fabbricare in modo che vi sia la distanza di tre metri dal muro dell'altro.
> Lo stesso ha luogo in tutti gli altri casi, in cui la fabbrica del vicino si trovi distante meno di tre metri dal confine.
> Si reputa nuova fabbrica anche il semplice alzamento di una casa o d'un muro già sussistente."

Non volendo il vicino profittare di tale facoltà, dovrà fabbricare in modo che vi sia la distanza di tre metri dal muro del vicino.
Questa stessa distanza sarà osservata in tutti gli altri casi, in cui la fabbrica del vicino si trovi distante meno di tre metri dal confine.

[7] ***Manuale Forense ossia confronto fra il Codice Albertino, il Diritto Romano e la Legislazione Anteriore*** (Novara, 1838), Vol.III, pġa.659.

29. Il-kummentaturi ewlenin tal-Kodiċi Taljan ma jidhirx li kellhom xi dubju dwar il-fatt li d-distanza legali ta' tliet metri kellha tiġi osservata f'kull każ fejn il-ġar kien jiddeċiedi li ma jużax il-fakultà li jappoġġja l-bini tiegħu mal-bini tal-ġar l-ieħor. Dan irrispettivament mill-fatt jekk il-kostruzzjoni eżistenti kinitx mibnija 'lil hinn mill-konfini jew inkella proprju fuq il-linja medjana, għaliex l-iskop ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi kien illi jekk kemm-il darba l-kostruzzjonijiet viċini ma kienux se jiġu appoġġjati ma' xulxin, kien hemm l-obbligu li tinżamm distanza regolamentari bejniethom li ma tkunx anqas minn tliet metri.

30. ***Vignali*** fisser li: «*Il proprietario però, se estende la sua fabbrica sino alla linea di confine, impedisce al vicino di acquistare la proprietà del suolo esistente tra il medesimo, e la line finitima. Che se il vicino non vuole usare della facoltà di domandare la comunione, deve fabbricare alla distanza di tre metri*»[8]. Proprju l-kwistjoni li qed tiġi kkunsidrata f'din id-deċiżjoni hija wkoll espressament indirizzata minn ***Ricci*** kif ġej:

> "...questa stessa disposizione è applicabile nel caso in cui non si voglia profittare del muro esistente sulla linea di confine per appoggiarvi la propria costruzione?
>
> Benchè la legge nol dichiari espressamente, non esitiamo a rispondere per l'affermattiva. Le parole *quand'anche non si fabbrichi sul confine*, colle quali incomincia l'art.571, dimostrano che esso non è che una prosecuzione dell'art.570; quando dunque in quello si legge, che, non facendo uso il vicino della facoltà di chiedere la comunione del muro e di appoggiarvi il suo edificio, deve fabbricare a distanza di tre metri, tale disposizione riguarda tanto il caso in cui il muro esiste sulla linea di

[8] Commentario del Codice Civile Italiano (Napoli, 1880), Vol.II, §500.

> confine, quanto quello in cui trovasi al di là della medesima, ma a distanza minore di un metro e mezzo. D'altronde lo scopo, pel quale il legislatore esige che una fabbrica sia addossata all'altra e che tra l'una e l'altra passi uno spazio non minore di tre metri, è quello di evitare delle piccole intercapedini tra case e case facilmente convertibili in immondezzai o in luogo di nascondiglio per i malviventi con danno dell'igiene e della sicurezza pubblica. Ora questa ragione ricorre si nell'uno, che nell'altro caso; dunque la disposizione della legge devesi applicare ad entrambi.[9]"

31. Tal-istess fehma jidher li kienet il-ġurisprudenza tal-Qrati Taljani. Ġie fil-fatt minnhom miżmum li: «*Le disposizioni contenute nell'art.571 c.c. si applicano senza alcuna distinzione fra muri di fabbrica e muri divisori o di cinta, ai quali accenna il precedente art.570*»[10]. Kif ukoll illi: «*...Il muro di cinta eretto sul confine fra due proprietà, sia esso comune ai proprietari delle aree da esso delimitate o proprio di uno solo di essi, è a ritenersi quale «fabbrica del vicino» all'effetto che chi primo fra essi intenda fabbricare debba secondo l'art.571 capov. 3.º, tener distante di tre metri la sua nuova fabbrica*»[11].

32. Għalkemm il-kwistjoni ma jidhirx li ġiet espressament deċiża taħt il-liġi Maltija, il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin għarfet ukoll l-iskop tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 435 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-fatt fid-deċiżjoni ***Francis Cauchi et vs. John Mary Sciberras et*** (Appell Superjuri, 4 ta' Novembru 2005) ġie osservat li: «*...tali restrizzjonijiet huma neċessarji sabiex ma jiġux preġudikati d-drittijiet u ma jinħolqux inġerenzi bla bżonn bejn sid ta' proprjetà u s-sid ta' proprjetà ta' ma ġenbha*». Fl-ebda

---

[9] Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol.II, §419.

[10] ***Fadda ed altri,*** Prima Raccolta Completa della Giurisprudenza sul Codice Civile, Vol.II, Art.570-571, §160.

[11] Loc. cit., §163.

deċiżjoni lokali eżaminata minn din il-Qorti ma ġie deċiż li d-distanzi mposti mill-artikolu 435 ma japplikawx fejn il-bini jkun sar mal-konfini.

33. Din il-Qorti jidhrilha li l-kummenti ċitati dwar id-dispożizzjonijiet esteri, li huma sostanzjalment identiċi għad-dispożizzjoni Maltija u anzi servew ukoll bħala fonti għaliha, huma ugwalment applikabbli fil-kuntest Malti. Huwa evidenti li l-iskop tal-artikolu 435 huwa li jimponi distanza minima bejn bini f'kull każ fejn wieħed mill-ġirien jiddeċiedi li ma jappoġġjax il-bini tiegħu ma' dak tal-ġar, sabiex b'hekk jiġu evitati spazji żgħar bejn il-kostruzzjonijiet rispettivi tal-ġirien. Skop li jissussisti anki fejn il-bini jkun sar mal-konfini, kif inhu l-każ odjern.

34. Isegwi minn dan kollu li meta l-Qorti tal-Appell applikat l-artikolu 435 għall-fatti stabbiliti minnha, ma kinitx qed tapplika d-dispożizzjoni l-ħażina, u għalhekk it-talba tar-ritrattandi għat-tħassir tas-sentenza ma tistax tirnexxi.

35. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiċħad it-talbiet kollha dedotti mir-ritrattandi fir-rikors tagħhom tat-23 ta' Diċembru 2024, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Anthony Ellul Imħallef	Mark Simiana Imħallef

Deputat Reġistratur
jb