MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2006

Appell Civili Numru. 1771/2000/1

Raymond, John u Mose` u
Bernardette mart Richard
Zahra lkoll ahwa Azzopardi

v.

Victor u Carmen konjugi Deguara

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Awissu, 2000 l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond 8A, Elia Zammit Street, San Giljan mikri lil Victor Attard; illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond The Highlander Bar and Restaurant f’Elia Zammit Street, San Giljan; illi dawn iz-zewg fondi huma kontigwi ghal xulxin u l-hajt ta’ l-appogg bejniethom huwa l-hajt divizorju li jiddividi dawn iz-zewg fondi; illi l-proprjeta` tal-konvenuti hija konsistenti fi blokk ta’ bini f’hames sulari u l-arja ta’ l-istess blokk waqt li l-proprjeta` ta’ l-atturi hija konsistenti f’sular wiehed u l-arja ta’ l-istess fond; illi l-konvenuti fil-hajt divizorju li jiddividi dawn iz-zewg fondi hallew ventilaturi, toqob, fessuri u/jew fethat ohra u dan bi ksur tal-ligi; illi l-konvenuti fil-hajt divizorju li jiddividi dawn iz-zewg fondi kif ukoll fl-arja proprjeta` ta’ l-atturi hallew titwahhal sign ossija billboard liema billboard tisporgi ghal fuq din l-imsemmija arja proprjeta` ta’ l-atturi; illi dawn it-toqob, ventilaturi, fessuri u ossija fethat fil-hajt divizorju kif ukoll din l-imsemmija billboard li tisporgi fuq l-arja ta’ l-atturi f’Elia Zammit Street, San Giljan saru minghajr il-permess u l-approvazzjoni ta’ l-atturi u ghal insaputa taghhom u bi ksur tal-ligi; illi l-attur interpellaw lill-konvenuti b’ittra ufficjali tas-6 ta’ Lulju 2000 biex jaghlqu dawn il-fessuri, toqob, fethat u/jew ventilaturi fil-hajt divizorju kif ukoll biex jaghaqlu (sic) l-billboard li huma wahhlu fil-hajt divizorju f’Elia Zammit Street, San Giljan mal-hajt ta’ l-appogg li jiddividi l-proprjeta` 8A, Elia Zammit Street, San Giljan u The Highlander Bar and Restaurant konsistenti f’hames sulari bini u arja proprjeta` tal-konvenuti pero` baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt divizorju bejn il-fond 8A, Elia Zammit Street, San Giljan u l-fond The Highlander Bar and Restaurant f’Elia Zammit Street, San Giljan huwa hajt komuni bejn l-atturi u l-konvenuti rispettivament;
2. tordna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu l-fethat, toqob u/jew ventilaturi u/jew fessuri li huma ghamlu fil-hajt komuni bejn il-fond 8A, Elia Zammit Street, San Giljan u l-fond The Highlander Bar and Restaurant f’Elia Zammit Street, San Giljan;

3. tordna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jaqilghu l-billboard li huma wahhlu mal-hajt komuni ad insaputa u minghajr l-approvazzjoni ta’ l-atturi f’Elia Zammit Street, San Giljan liema billboard tisporgi fuq l-arja ta’ l-atturi;
4. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk x-xogholijiet kollha necessarji u opportuni biex huma jaghlqu l-imsemmija toqob, fessuri, fethat u/jew ventilaturi fil-hajt divizorju bejn il-fondi 8A, Elia Zammit Street, San Giljan u The Highlander Bar and Restaurant, Elia Zammit Street, San Giljan kif ukoll biex jaqilghu l-imsemmija billboard minn mal-hajt divizorju fuq imsemmi a spejjez tal-konvenuti u jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-6 ta’ Lulju 2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

B’nota ipprezentata fit-23 ta’ Jannar, 2001 l-konvenuti eccepew:-
1. Illi preliminarjament irid jigi stabbilit illi l-hajt divizorju bejn il-fondi 8a, Elia Zammit Street, San Giljan u l-fond “The Highlander Bar and Restaurant” fi Triq Elia Zammit Street, San Giljan huwa hajt komuni;
2. Illi l-konvenuti ma ivvjolaw ebda disposizzjoni ta’ ligi izda ghamlu ezercizzju legittimu u fl-ambitu tal-limiti proprji taghhom tad-drittijiet taghhom u ghalhekk jopponu t-talbiet attrici.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza tat-23 ta’ Ottubru, 2003 fejn, fil-parti dispozittiva qalet hekk:
“Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti, wara li tghid illi l-hajt li jifred il-fond ta’ l-atturi minn dak tal-konvenuti huwa komuni biss sa l-gholi ta’ metru u tmenin centimetru ’l fuq mill-bejt ta’ l-atturi waqt illi l-parti oghla minn hekk hija tal-konvenuti, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum jaghalqu l-ventilaturi, toqob, xquq, fethiet u aperturi ohra li hemm fil-hajt, ukoll f’dik il-parti li ma hix komuni, u sabiex fl-istess zmien inehhu l-*billboard* minn mal-hajt fejn

qieghed jisporgi fuq l-arja ta' l-atturi. Fil-kaz illi l-konvenuti ma jaghmlux dan fiz-zmien li qieghed jinghatalhom, il-qorti taghti lill-atturi s-setgha li jaghmlu x-xogholijiet huma, b'dan illi qabel ghandhom jiksbu minghand il-qorti l-awtorizzazzjoni ta' stima ta' l-ispejjez tax-xogholijiet, u, fil-kaz li l-awtorizzazzjoni tinghata, tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez. Il-konvenuti ghandom ihallsu wkoll l-ispejjez gudizzjarji kollha."

u dana wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"L-atturi huma s-sidien tal-fond 8A, Triq Elia Zammit, San Giljan, li hu mibni fuq sular wiehed; il-konvenuti huma s-sidien tal-fond fl-istess triq, jismu *The Highlander Bar,* li jmiss mal-fond ta' l-atturi u li hu mibni fuq hames sulari. Ghalhekk, il-hajt li jifred iz-zewg fondi jifred bini minn iehor sal-gholi ta' l-ewwel, u jifred il-bini tal-konvenuti mill-arja ta' l-atturi minn dak is-sular 'il fuq.

"Jidher, ghalhekk, illi l-hajt huwa komuni sa gholi ta' metru u tmenin centimetru 'l fuq mill-bejt ta' l-atturi; il-parti oghla minn hekk hija tal-konvenuti[1], u l-ewwel talba ta' l-atturi tista' tintlaqa' biss sal-gholi ta' metru u tmenin centimetru 'l fuq mill-bejt taghhom.

"Mandankollu, kif sejrin naraw, il-proprjeta` tal-hajt ma hix relevanti ghall-kwistjonijiet ewlenin ta' din il-kawza, li huma tnejn: (a) jekk il-konvenuti setghux jaghmlu aperturi f'dik il-parti tal-hajt li hija taghhom; u (b) jekk il-konvenuti setghux iwahhlu hwejjeg mal-parti tal-hajt li hi taghhom b'mod illi johorgu 'l barra mill-wisgha tal-hajt u jisporgu fuq l-arja ta' l-atturi.

"Il-kwistjoni ta' l-aperturi hija regolata bl-art. 425 tal-Kodici Civili:

425. Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.

1 Art. 409, Kod.Civ.

"Fil-*Fonti ed Annotazioni all'Ordinanza VII del 1868,* jinghad illi dan dan l-artikolu, li kien l-art. 121 ta' l-Ordinanza, huwa mehud mill-art. 675 tal-*Code Civil*[2] b'dan izda illi waqt illi l-art. 675 tal-*Code Civil* jirregola l-hajt komuni (*le mur mitoyen*), l-art. 425 tal-Kodici Civili jirregola l-hajt divizorju, ukoll meta ma hux ta' proprjeta` komuni. Fil-fatt fil-Kodici Civili ma hemmx dispozizzjoni bhal dik li nsibu fl-art. 676 tal-*Code Civil*[3], dwar hajt divizorju li ma jkunx komuni, ghax, fil-kodici taghna, il-hitan divizorji, komuni u le, huma regolati bl-istess mod fl-art. 425.

"Ghalhekk, l-aperturi miftuha mill-konvenuti fil-hajt divizorju saru bi ksur ta' l-art. 425 tal-Kodici Civili. Setghu jsiru biss bil-kunsens, jew ghall-inqas bit-tolleranza, ta' l-atturi; fil-kaz tal-lum, ghalhekk, huma bi ksur tal-ligi u ghandhom jinghalqu.

"Il-kwistjoni tal-*billboard* imwahhla mal-hajt, fuq in-naha ta' l-atturi, ukoll sar bi ksur tal-ligi. L-atturi huma sidien ta' l-arja fuq il-proprjeta` taghhom *usque ad sidera*[4]*,* u kull haga li tisporgi ghal fuq l-arja taghhom ittellifhom il-potenzjal li jizviluppaw dik l-arja. Ghalhekk, il-*billboard* seta' jitwahhal biss bil-kunses, jew ghall-inqas bit-tolleranza, taghhom, u fil-kaz tallum sar bi ksur tal-jedd taghhom ta' proprjeta`, u ghalhekk ghandu jitnehha."

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-12 ta' Novembru, 2003 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza imsemmija billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-

---

[2] **675.** l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenetre ou ouverture, en quelque maniere que ce soit, meme a` verre dormant.

[3] **676.** Le proprietaire d'un mur non mitoyen, joignant immediatement l'heritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenetres a` fer maille et verre dormant. Ces fenetres doivent etre garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un decimetre (environ toris pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un chassis a verre dormant.

[4] Art. 323 Kod. Civ.

konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

B'risposta intavolata fit-28 ta' Novembru, 2003 l-atturi ssottomettew illi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk din il-Qorti ghandha tichad it-talbiet ta' l-appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

L-aggravju ta' l-appellant, fi kliem ir-rikors ta' l-appell "*jikkonsisti filli l-Qorti identifikat u applikat norma legali li ma kenitx tapplika ghall-kaz. Il-Qorti ikkonkludiet illi hajt divizorju, komuni jew le, huwa regolat bl-artikolu 425 tal-Kodici Civili mentri fil-fehma ta' l-esponenti, meta huma xtaraw l-hajt u l-intier tal-proprjeta`, u ghalhekk kif jissottomettu huwa* (recte: huma) *kienu qed jaghmlu ezercizzju legittimu ta' dritt ta' proprjeta` appartenenti lilhom.*"

In sostenn ta' dan l-aggravju l-konvenuti resqu bazikament zewg sottomissjonijiet:-
a) Illi ma jidhirx li hemm hajt divizorju fil-fond 'de quo' billi l-hajt in kwistjoni, li jissepara l-fond tal-konvenuti appellanti u l-arja tal-fond ta' l-atturi huwa proprjeta` ta' l-istess konvenuti, u l-fatt illi l-atturi ghandhom l-arja fuq il-fond taghhom, ma jsegwiex b'daqshekk illi l-konvenuti huma prekluzi milli jaghmlu uzu minn naha taghhom tal-hajt.
b) Illi l-ewwel Qorti ma messietx estendiet l-applikazzjoni tan-norma legali ta' l-art. 425 meta dan jikkontempla sitwazzjoni fejn jezisti verament hajt li jaqsam zewg proprjetajiet u mhux hajt fuq naha ta' proprjeta` li tmiss ma' arja mhux zviluppata ta' gar.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi s-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellanti u dan ghall-istess ragunijiet moghtija fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti. Infatti wara li dik il-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni, legalment korretta, li l-hajt in kwistjoni huwa komuni biss sa l-gholi ta' metru u tmenin centimetru 'l fuq mill-bejt ta' l-atturi, kompliet hekk:
"Madankollu, kif sejrin naraw, il-proprjeta` tal-hajt ma hix relevanti ghall-kwistjonijiet ewlenin ta' din il-kawza, li

huma tnejn: (a) jekk il-konvenuti setghux jaghmlu aperturi f'dik il-parti tal-hajt li hija taghhom; u (b) jekk il-konvenuti setghux iwahhlu hwejjeg mal-parti tal-hajt li hi taghhom b'mod illi johorgu 'l barra mill-wisgha tal-hajt u jesporu fuq l-arja ta' l-atturi."

L-ewwel Qorti korrettement osservat li l-Artikolu 425 ma jitkellimx fuq hitan komuni izda fuq hajt divizorju. Fil-kaz in ezami l-hajt tal-konvenuti huwa certement intiz biex jissepara jew jiddividi l-proprjeta` ta' l-atturi, konsistenti fl-arja fuq il-proprjeta` taghhom, minn dik tal-konvenuti. Konsegwentement id-divjet li nsiebu fl-imsemmi artikolu huwa applikabbli ghall-kaz in ezami u gialadarba ma jirrizultax il-kunsens ta' l-atturi, l-ventilatri, toqob, xquq u fethiet ohra li l-istess konvenuti ghamlu fil-hajt divizorju huma kontra l-ligi. Dan apparti konsderazzjoni ohra u cioe`, li jekk dawn it-toqob jithallew hemm l-atturi jistghu jkunu prekluzi milli jizviluppaw l-proprjeta` taghhom f'data futura billi tkun tista` tigi vantata servitu`. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Daqstant ma huwiex gustifikat l-aggravju tal-konvenuti appellanti fir-rigward tal-*billboard* billi dan qed jinvadi l-arja ta' l-atturi u f'dan il-kaz ukoll, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, "*kull haga li tisporgi ghal fuq l-arja taghhom ittellifhom il-potenzjal li jizviluppaw dik l-arja.*"

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata qed tigi kkonfermata bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti b'dana li t-terminu ta' xahar moghti fis-sentenza appellata ghandu jibda jiddekorri mil-lum. U peress li dana l-appell huwa wkoll wiehed fieragh u vessatorju fis-sens ta' l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, tikkundanna lill-appellanti li jhallsu lill-appellati l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------