MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 576/2004/1

Marie Borg Vassallo

v.

Joseph Farrugia

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenut Joseph Farrugia minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta' Gunju 2006, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dana l-appell. Id-decizjoni tghid hekk:

"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fis-6 ta' Awissu, 2004, li in forza taghha wara li ppremettiet illi:

"L-attrici hija proprjetarja u ghandha pussess tal-fond residenza taghha li jgib l-indirizz 4 Triq San Guzepp, Sliema, liema fond ghandu gnien fuq in-naha ta' wara, u diversi kmamar li ghandhom twieqi jaghtu ghall-imsemmi gnien.

"Il-konvenut jirrisjedi u ghandu pussess tal-fond adjacenti li jgib l-indirizz 6 Triq San Guzepp, Sliema, li m'ghandu ebda bitha retroposta; u ghalkemm tali fond ghandu hitan fuq in-naha tal-gnien ta' l-attrici, sa ftit gimghat ilu ma kellu ebda twieqi miftuha u jharsu ghal fuq il-gnien ta' l-attrici.

"Fl-ahhar ta' Gunju, 2004, il-konvenut beda xoghlijiet li bihom huwa fetah tlitt itwieqi fil-hajt proprjeta` tieghu, liema twieqi jharsu kemm fuq proprjeta` ta' terzi kif ukoll ghal fuq il-proprjeta` ta' l-attrici, u b'introspezzjoni ghal gol-fond ta' l-attrici.

"Il-ftuh da parti tal-konvenut ta' twieqi li minnhom wiehed jista' jittawwal ghal fuq il-proprjeta` ta' l-attrici jikkostitwixxi invazjoni tad-dritt tal-privatezza ta' l-attrici, qed johloq servitu` fuq il-proprjeta` ta' l-attrici, u jammonta ghal spoll vjolenti u klandestin.

"Talbet lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Prevja kull dikjarazzjoni li jkun jehtigilha taghmel din l-istess Qorti fic-cirkostanzi, inkluza n-nomina ta' perit nominandi, tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-attrici meta huwa fetah twieqi fuq in-naha ta' wara tal-fond tieghu 6 Triq San Guzepp Sliema.

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina d-drittijiet kollha ta' l-attrici billi jaghlaq kwalunkwe tieqa li huwa fetah fil-fond 6 Triq San Guzepp Sliema li minnhom persuna tista' tittawwal ghal fuq jew ghal gol-fond ta' l-attrici 4 Triq San Guzepp,

Sliema, okkorrendo taht is-supervizjoni tal-perit nominandi;

"3. Fin-nuqqas da parti tal-konvenut, tawtorizza lill-attrici taghmel ix-xogholijiet necessarji biex jigu ripristinati d-drittijiet taghha ossia biex jinghalqu tali twieqi, anke jekk ikun il-kaz taht is-supervizjoni ta' perit nominandi u bil-protezzjoni u bl-assistenza ta' ufficjala tal-Qorti.

"Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra legali tas-16 ta' Lulju, 2004 kontra l-konvenut, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. L-eccipjenti jeccepixxi illi t-tieni rekwizit sabiex tirnexxi l-*'actio spolii'* huwa nieqes stante illi ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess (*"spoliatum fuisse"*) la b'mod vjolenti u lanqas b'mod klandestin da parti ta' l-eccipjent fil-konfront ta' l-attrici u dana stante illi z-zewgt itwieqi li l-eccipjent fetah dawn infethu fuq 'shaft' li jappartjeni lil terzi li huwa gab il-kunsens taghhom halli jiftahhom u per konsegwenza l-attrici m'ghandha xejn x'taqsam ma' dan ix-'shaft' u ghalhekk ma kienx hemm bzonn illi l-eccipjent jitlob il-kunsens taghha. In oltre, il-ftuh ta' dawn iz-zewgt itwieqi da parti ta' l-eccipjent bla ebda mod m'huwa qed ittellef xi drittijiet privati ta' l-attrici.

"2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

"Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

"Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Frar, 2005, li in forza tieghu inhatar bhala perit tekniku l-AIC Valerio Schembri sabiex (i) ikejjel l-gholi tal-hajt divizorju bejn il-gnien tal-attrici u l-bitha tal-fond retrostanti; (ii) ikejjel it-tul tal-bitha tal-fond retrostanti dak tal-attrici, jigifieri d-distanza bejn il-hajt divizorju msemmi u l-bini, u (iii) ikejjel id-distanza bejn it-twieqi godda li fetah il-konvenut u l-hajt divizorju bil-prolungament immaginarju tieghu sal-livell tat-twieqi;

"Rat ir-rapport ipprezentat mil-perit tekniku fit-28 ta' Gunju, 2005, u minnu mahluf fl-udjenza tas-7 ta' Ottubru, 2005;

"Semghet ukoll lill-istess perit tekniku in eskuzzjoni;

"Rat l-affidavits imressqa bhala prova;

"Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

"Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

"Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

"Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut;

"Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

"Ikkunsidrat;

"Jirrizulta li l-attrici hi propjetarja tal-fond 4, Triq San Guzepp, Sliema, u fuq wara tal-fond ghandha gardina accessibbli minn zewg bibien, wiehed fil-kcina u l-iehor fil-kamra ta' l-ikel. Fuq parti ta' wara ta' din il-gardina, hemm bitha ta' terzi, li tmiss mal-hitan tal-fond tal-attrici u tal-konvenut *at right angles*. F'Gunju tal-2004, il-konvenut fetah tlett twieqi fil-hajt tieghu, li jaghtu direttament ghal gol-bitha tat-terzi, izda minnhom il-konvenut ikun jista' jhares direttament ghal fuq il-gardina u l-fond tal-attrici. L-attrici ilmentat minn dawn it-twieqi u fethet din il-kawza ta' spoll. Gie ikkonstatat li t-twieqi huma f'distanza ta' anqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju tal-fond tal-attrici.

"Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta' spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli ‘l hadd li jiehu l-ligi b'idejh u jxekkel stat ta' fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga' jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*). F'din l-azzjoni huwa mehtieg jigu ppruvati tlett elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) il-tehid tieghu b'ghemil tal-konvenut u (c) li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn minn dak it-tehid.

"Illi dwar l-ewwel element, huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta' fatt. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-deher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista' jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta' esercizzju ta' dritt. B'mod partikolari, jista' jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta' jedd mahluq minn stat ta' fatt.

"Illi l-ligi ghandha dispozizzjoni specifika ghall-kaz ta' kif jitqies il-pussess f'kaz ta' servitu` wkoll. Izda l-izjed haga rilevanti ghall-finijiet tal-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum hu li wiehed jista' jitkellem dwar pussess tutelabbli wkoll fejn tali ezercizzju ta' jedd ma jkunx imnissel minn titolu, li n-nuqqas tieghu m'huwiex ta' xkiel ghall-ezercizzju tar-*remedium spolii*.

"F'dan il-kaz, jirrizulta li l-attrici kellha, bhala fatt, id-dgawdija tal-gardina bla ebda introspezzjoni minn terzi. Dan jirrizulta ppruvat mix-xhieda taghha stess u ta' huha, Albert Borg, li twieldu u ghexu f'dak il-post sa ma dan tal-ahhar izzewweg u mar joqghod band'ohra. Hbieb tal-attrici wkoll ikkonfermaw li fil-gardina l-familja tal-attrici kellhom privatezza assoluta, u ma kien hemm ebda tieqa li taghti ghal fuq dik il-gardina. Il-privatezza li kienet tgawdi l-attrici huwa pussess tuttelabbli bl-azjoni ta' spoll, u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Gauci vs Psaila”, deciza fit-30 ta' Mejju, 2003, ftuh ta' twieqi ghal fuq gnien tal-attur jikkostitwixxi spoll li l-attur ghandu dritt jitlob li jinghalqu.

"Illi dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b'mod li jista' jaghti lok ghal azzjoni ta' danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.

"Illi, gie mfisser ukoll li l-kliem *"vis aut clam"* li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f'ghamil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghaliex huwa bizzejjed li l-ghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih (ara "Desira vs Lungaro" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Jannar, 1961, u "Xuereb vs Aquilina", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru, 2002).

"Issa, f'dan il-kaz jirrizulta li l-ftuh tat-twieqi sar minghajr il-kunsens tal-attrici. Il-konvenut, fil-fatt, kien talab lill-attrici jekk din issibx oggezzjoni li hu jiftah it-twieqi, u din m'accettatx. Il-konvenut, pero`, approfitta ruhu meta induna li l-attrici marret ghal weekend break f'lukanda, u fetah it-twieqi kontra l-volonta` taghha. B'hekk gie li fixkel lill-attrici fil-pussess li kellha tal-gardina taghha, u dan kontra r-rieda taghha.

"Illi dwar it-tielet element, il-ligi trid li l-azzjoni ghat-tnehhija tal-effetti tal-ispoll ghandha tinbeda fi zmien xahrejn. Dan iz-zmien huwa meqjus bhala terminu ta' dekadenza. Bhal kull wiehed iehor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur. Izda meta l-kwistjoni taz-zmien tittella' mill-imharrek bis-sahha ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra zmienha taqa' fuq l-istess imharrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"F'dan il-kaz jirrizulta li l-agir tal-konvenut sehh fl-ahhar ta' Gunju tal-2004. Dan hu ikkonfermat minn hu l-attrici u l-hbieb taghha, u, fuq kollox, lanqas hu kontestat mill-konvenut. Il-Qorti hi sodisfatta li mill-provi li gabet l-attrici, din il-kawza, li infethet fis-6 ta' Awissu, 2004, infethet entro it-terminu rikjest mil-ligi.

"Kwindi, t-tlett elementi mehtiega biex tirnexxi azjoni ta' spoll jirrizultaw pruvati.

"Il-Qorti tosserva li, f'kull kaz, anke jekk wiehed jiddipartixxi mill-azzjoni ta' spoll, dak li ghamel il-konvenut huwa kontra l-provediment tal-artikolu 443 tal-Kodici Civili,

li jrid li l-ftuh ta' twieqi ghandhom ikunu f'boghod ta' aktar minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju. F'dan il-kaz, hu stabbilit li dawn it-twieqi m'humiex distanza ta' 2 piedi u nofs (jew 76 centimetru) mill-hajt divizorju; fil-fatt huma biss 22 centimetru 'l boghod. Il-Qorti hija tal-fehma li d-distanzi li l-ligi timponi fit-Titolu li tittratta s-servitujiet ghandhom jigu osservati f'kull kaz, minghajr htiega li jigi determinat jekk in-nuqqas li tigi osservata d-distanza stabbilita, johloqx pregjudizzju jew hsara lill-gar. Hekk, fil-kawza, “Mangion vs Borg”, deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, intqal li d-distanza ta' zewg piedi u nofs stabbilita fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili, giet stabilita b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata, u l-vicin ghandu dritt jitlob li tigi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni. Hekk ukoll fil-kawza, “Camilleri vs Curmi”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995, qalet li d-distanza kontemplata fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili, tapplika anke jekk 'l hinn mill-hajt divizorju, fil-proprjeta` tal-gar, ma hemmx tieqa jew apertura ohra, u, ghalhekk, ma jsofrix pregjudizzju bil-fatt li t-tieqa infethet f'distanza anqas minn dik stabbilita fil-ligi. Fil-kawza “Mizzi vs Corso”, decisa wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju, 2003, gie osservat li l-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregjudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Fl-istess sens hija s-sentenza moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Azzopardi vs Azzopardi”, deciza fl-24 ta' Settembru, 2004.

"Illi din il-pozizzjoni hija konfortata wkoll mill-awturi. Hekk, per ezempju, il-Baudry-Lacantinerie fil-volum ‘Dei Beni’, pagna 766, jghid, b'riferenza ghad-distanza li trid tinzamm fit-twahhil ta' sigar, illi *“Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregiudizio o meno”*. L-awturi jikkwotaw wkoll sentenza mill-Cassazzione Franciza u jghidu li r-regola *“Si applica anche per minima cha sia la differenza tra la distanza osservata e la distanza legale”*. Hu fil-verita, jekk nidhlu nezaminaw il-pregjudizzju, fejn se nieqfu? Il-ligi tghid li, f'certi kazijiet, ghandha tinzamm distanza ta' zewg piedi u nofs; allura, wiehed jista' jargomenta, xi

pregjudizzju jista' jkun hemm jekk id-distanza tkun ta' zewg piedi u hames pulzieri? Fejn se tinqata l-linja? Il-ligi dahlet regoli certi biex ma jkunx hemm disgwid u interpretazzjonijiet differenti, u, fuq kollox, biex ic-cittadin ikun jaf ezatt il-pozizzjoni tieghu, u l-Qorti tibda tmur kontra dan il-hsieb (bi pregjudizzju ghac-cittadin) jekk tibda ixxellef regoli determinati b'kriterju soggettiv ta' pregjudizzju.

"L-awturi Lo Bianco & Lo Bianco fil-ktieb ‘La Pratica delle limitazioni delle Servitu` Prediali e del Condominio’, jghidu wkoll f'pagna 184 li *“Stabilendo la distanza minima di metri due per i pozzi, le cisterne, i fossi, e metri uno per le tubazioni, il legislatore ha presunto, che essi, costruiti a distanza minore arrecano un danno alla proprieta` vicina; motivo per cui non e` ammissibile il volere dimostrare tecnicamente che se costruiti a minore distanza essi non possone provocare danno”*. L-iskop ta' dan il-principju huwa biex ma jidholx dubbju fejn il-legislatur irid certezza. Il-legislatur ma qalx li l-gar irid jzomm distanza bizzejjed biex ma jikkreax pregjudizzju jew hsara, izda qal li, tal-anqas, irid izomm certa distanza. Dawn huma regoli cari, precizi u ma jhallux lok ghall-interpretazjoni.

"L-istess awturi Lo Bianco & Lo Bianco, f'sezzjoni ohra tal-ktieb taghhom (pagna 274), jirreferu ghal decizjoni tal-Corte di Cassazzione fl-Italia fejn, b'riferenza ghad-distanza li ghandha tinzamm f'tieqa laterali ghall-proprjeta` tal-gar (bhal ma hu l-kaz in ezami), tghid li din id-distanza ghandha tinzamm senz'altru, u l-ligi (bhal taghna) *“Non distingue se il fondo sia chiuso o meno, imponendo l'obbligo della distanza di un metro e mezzo per l'apertura di vedute diretti sia nell'una che nell'altra ipotesi”.* Kwindi, ma taghmilx differenza jekk il-fond tal-vicin hux maghluq b'hajt jew le, ghax id-distanza trid tinzamm xorta wahda.

"F'dan il-kaz, it-twieqi m'ghandhomx id-distanza li trid il-ligi mil-hajt divizorju tal-proprjeta` tal-attrici u kwindi, anke taht dan l-aspettt, l-attrici ghandha dritt tinsisti li t-twieqi jinghalqu.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' it-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tieni talba tiffissa terminu ta' erbghijn (40) jum mil-lum sabiex jaghlaq it-tlett twieqi meritu tal-kawza.

"L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut."

IR-RIKORS TA' L-APPELL TAL-KONVENUT JOSEPH FARRUGIA

Il-konvenut Joseph Farrugia hass ruhu aggravat bid-decizjoni tal-Qorti tal-Prim Istanza u interpona appell minnha bis-segwenti aggravji, li jistghu jingabru u jigu sintetizzati hekk:

(i) Il-proprjeta` tal-bitha retrostanti:

L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti "injorat ghal kollox il-fatt illi t-twieqi li fil-fatt infethu jaghtu ghal fuq bitha li mhix proprjeta` ta' l-attrici". Huwa jargumenta li ma kellux bzonn il-permess ta' l-attrici biex jiftahhom izda kellu jgib permess ghalihom biss minghand il-proprjetarju tal-bitha retrostanti, kif fil-fatt ghamel.

(ii) Nuqqas ta' privatezza

L-appellant isostni li n-nuqqas ta' privatezza li fuqha qeghda tilmenta l-attrici "u li hija l-bazi fuq xhiex l-ewwel Qorti tibbaza s-sentenza taghha" ma jistax ikun kawza ghall-azzjoni ta' spoll. Huwa jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Civili (Superjuri) fl-ismijiet **Mazzitelli Julie noe v. Spiteri Charles et**, deciza fis-27 ta' Frar 2003, u spjega li f'din il-kawza l-Qorti kienet spjegat kjarament x'inhuma l-hwejjeg li jistghu jkunu kawza ghall-azzjoni ta' spoll u li, inoltre, qalet li affarijiet bhat-tgawdija ta' arja u dawl ma jistghux jigu ritenuti hwejjeg ghall-finijiet ta' kawza ta' spoll.

(iii) *Vis aut clam*

L-appellant jilmenta li l-element essenzjali ghal kawza ta' spoll ta' *vit aut clam* i.e. li l-att ikun sar bi vjolenza jew

klandestinita` huwa nieqes fil-kaz in kwstjoni. Kif jispjega tajjeb l-istess l-appellant illum huwa pacifiku li dan l-element mhux bilfors jissarraf f'ghemil ta' tkissir jew qerda ta' oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika izda huwa bizzejjed jekk l-ghemil spjoljattiv isir kontra r-rieda ta' dak li jkun jew minghajr ma jithalla jintebah bih. L-appellant pero` jinsisti li ma jistax wiehed iqis il-ftuh tat-twieqi tieghu bhala li saru kontra r-rieda jew bil-mohbi ta' l-attrici ghax hu ma kellux bzonn jitlob il-permess taghha biex jiftah it-twieqi.

<u>(iv) Distanza tat-twieqi mill-hajt divizorju:</u>

L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti marret *extra petita* fis-sens li tat sentenza fuq azzjoni li ma gietx promossa mill-attrici appellata, jew akkoljiet talbiet li ma gewx imressqa mill-attrici appellata. Huwa jikkwota mis-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti meta qalet:
"Il-Qorti tosserva li, f'kull kaz, anke jekk wiehed jiddipartixxi mill-azzjoni ta' spoll, dak li ghamel il-konvenut huwa kontra l-provvediment ta' l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, li jrid il-ftuh ta' twieqi ghandhom ikunu f'boghod ta' aktar minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju...."

u jinsistu li l-Qorti kellha tillimita ruhha ghall-ezami tal-provi halli tivverifika jekk it-tlett rekwiziti ta' l-azzjoni ta' spoll jirrizultawx u mhux tmur oltre.

Ghalhekk il-konvenut appellant talab ir-revoka tas-sentenza appellata, bil-konsegwenti cahda tat-talbiet attrici u bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTRICI MARIE BORG VASSALLO</u>

3.1 Fl-ewwel lok l-attrici appellata wiegbet li mhux minnu li l-Qorti injorat il-fatt li t-twieqi jaghtu ghal fuq bitha li mhix proprjeta` ta' l-attrici u dan peress li fl-ewwel paragrafu tal-konsiderazzjonijiet taghha l-Qorti qalet hekk:
"F'Gunju 2004, il-konvenut fetah tlett twieqi fil-hajt tieghu, li jaghtu direttament ghal gol-bitha ta' terzi, izda minnhom

il-konvenut ikun jista' ihares direttament ghal fuq il-giardina u l-fond ta' l-attrici."

3.2 Dwar it-tieni aggravju, hija ssostni li, kuntrarjament ghal dak li qed isostni l-konvenut appellant, spoll jista' jigi ezercitat in tutela tad-drittijiet kollha (hawnhekk irreferiet ghas-sentenza **Carmelo Rosario Dimech v. Antonia Fenech et** - Prim Awla tal-Qorti Civili 26 ta' Jannar 1957) *multo magis* ghad-dritt ta' privatezza u tgawdija tal-proprjeta` li huma mharsa wkoll bhala drittijiet fondamentali tal-bniedem.

3.3 Dwar it-tielet ilment ta' l-appellant li l-element ta' *vit aut clam* huwa nieqes fil-kawz in kwistjoni, l-appellata ma taghmilx osservazzjonijiet specifici dwaru.

3.4 Finalment, dwar l-ahhar aggravju tal-konvenut appellant, fejn il-konvenut qed jallega li l-Qorti marret *extra petita*, l-appellata accennat ghall-fatt li l-ewwel Qorti kull ma ghamlet hu li laqghet it-talbiet kollha taghha, u xejn aktar. Kompliet tghid li l-Qorti ttrattat il-kwistjoni tad-distanza tat-twieqi mill-hajt divizorju "ghaliex dik il-Qorti rat li anke fuq dan il-binarju l-konvenut kien qed jivvjola d-drittijiet ta' l-attrici". Fil-fehma taghha, il-konvenut ikkommetta spoll doppju: sew ghaliex cahhadha mid-dritt ta' privatezza u tgawdija tal-proprjeta`, u sew ghaliex fethilha twieqi wisq qrib il-proprjeta` taghha.

Ghalhekk isegwi li s-sentenza appellata timmerita konferma ta' l-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

<u>**KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI**</u>

4. L-ewwel aggravju tal-konvenut appellant hu li l-ewwel Qorti "*injorat ghal kollox*" il-fatt li t-twieqi li fetah jaghtu ghal fuq bitha li mhix proprjeta` ta' l-attrici appellata.

Kif osservat l-attrici fir-risposta ta' l-appell taghha din l-asserzjoni mhijiex korretta ghax jirrizulta li l-ewwel Qorti fil-fatt irrikonoxxiet li t-twieqi li fetah il-konvenut fil-hajt tieghu jaghtu "direttament ghal gol-bitha ta' terzi". L-ewwel Qorti pero` osservat ukoll li minkejja l-fatt li t-twieqi

jaghtu ghal fuq proprjeta` ta' terzi, il-konvenut xorta wahda jista' ihares "direttament ghal fuq il-giardina u l-fond ta' l-attrici".

5. Minn ezami tar-ritratti esebiti fil-kors tal-gbir tal-provi (ara Dok SLM-01 sa Dok SLM-03 a fol. 67 sa 69 tal-process) u anke tal-pjanta tal-perit tekniku Valerio Schembri (esebita a fol. 70) wiehed josserva li l-giardina u l-bitha ta' l-attrici ghandhom forma ta' l-ittra "L" u fil-vojt ta' din l-ittra "L" tinsab il-bitha proprjeta` ta' terzi. Wiehed josserva wkoll li din il-bitha proprjeta` ta' terzi hija ta' daqs zghir hafna meta mqabbla mad-daqs tal-bitha u l-giardina ta' l-attrici. Di piu` jekk wiehed ikejjel l-gholi tal-hajt ta' din il-bitha min-naha tal-giardina ta' l-attrici jsib li huwa ta' sitt (6) filati, filwaqt li jekk wiehed ikejjel l-gholi tal-hajt ta' din il-bitha min-naha tal-bitha ta' l-attrici jsib li huwa ta' tmin (8) filati. Dan peress ukoll li f'din il-parti tal-fond ta' l-attrici hemm xi turgien u allura parti mill-bitha taghha qeghda aktar 'l isfel.

Kif diga` gie spjegat, *supra,* l-ewwel Qorti ma injoratx il-fatt li t-twieqi li fetah il-konvenut jaghtu direttament fuq proprjeta` ta' terzi, imma meta wiehed jikkunsidra c-cokon tal-bitha proprjeta` ta' terzi, l-gholi tal-hajt (ossia cint) li jifred din il-bitha ckejkna mill-bitha u l-giardina ta' l-attrici, u anke l-posizzjoni taghha vis-à-vis il-proprjeta` ta' l-attrici, lanqas ma setghet tinjora l-fatt li l-istess twieqi li fetah il-konvenut ghandhom introspezzjoni konsiderevoli ghal gol-fond ta' l-attrici.

6. It-tieni aggravju jikkoncerna l-punt tan-nuqqas ta' privatezza. Ir-raguni li ghaliha l-attrici kienet oggezzjonat ghall-ftuh ta' l-ewwel tieqa (originarjament il-konvenut kien talabha biex huwa jithalla jiftah tieqa wahda, mhux tlieta) kien proprju dan. L-attrici ma riditx titlef il-privatezza assoluta li kienet tgawdi. Hija kienet pprevediet li bil-ftuh ta' aperturi fil-hajt tieghu l-konvenut kien ser jaggrava l-proprjeta` taghha sostanzjalment. Fl-affidavit taghha hija spjegat li meta l-konvenut kien talabha l-permess biex jiftah it-tieqa fil-hajt tieghu hija ma xtaqitx tghidlu "le", imma tkompli telabora hekk, "izda wara li hsibt fuqha rajt li kont ser nitlef il-privatezza kollha, kemm fil-gnejna kif ukoll

fil-kmamar li tali tieqa tista' tkun thares fuqha. Jiena ghidtlu biex ma jehux ghalih izda m'accettajtx...". Hija kompliet tghid li bil-ftuh tat-twieqi hija effettivament esperjenzat telf tal-privatezza li kellha fil-gnien, fil-kamra tal-banju u fil-kcina. Bil-ftuh tat-twieqi hija llum il-gurnata thossha skomda tohrog fil-gnien, mill-kcina thoss in-nies iharsu fuqha u fil-kamra tal-banju u ma tistax thalli t-tieqa miftuha. It-twieqi li nfethu huma tant vicin il-proprjeta` ta' l-attrici li sahansitra tista' tisma n-nies li joqghodu fil-fond tal-konvenut jitkellmu.

7. L-appellant jargumenta li "n-nuqqas ta' privatezza" ma jistax jammonta ghal azzjoni ta' spoll. Is-sentenza li jiccita hija dik fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe v. Charles Spiteri et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Frar, 2003. Din il-Qorti pero` tosserva li s-sentenza **Mazzitelli v. Spiteri**, kienet tikkoncerna bini ta' terazzin sovrappost ghal parapett u ghalhekk bhala fattispecji ma ghandha x'taqsam xejn mal-kaz odjern. Din il-kawza ma tikkoncernax it-telf ta' tgawdija ta' arja u dawl, izda ftuh ta' aperturi li jaghtu tista' tghid direttament fuq proprjeta` ta' haddiehor.

8.1 Aktar idoneja u rilevanti invece hija d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Salvu Gauci et v. Gaspare Psaila et**, (deciza fit-30 ta' Mejju 2003) li ghamlet referenza ghaliha l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha. Il-Qorti ta' l-appell fil-kawza fl-ismijiet **Gauci v. Psaila** irriteniet illi "...il-ligi trid li jigi protett kull pussess 'ta' liema xorta jkun' u certament bl-intervent tal-konvenut gie turbat il-pussess tal-jedd li kellhom l-atturi li ma jkollhomx twieqi prospicjenti l-bitha taghhom".

8.2 Fil-fehma ta' din il-Qorti, is-sentenza li tirreferi ghaliha l-attrici appellata fir-risposta taghha hija wkoll relevanti ghall-kaz odjern. Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Rosario Dimech v. Antonia Fenech et**, deciza mill-Qorti Civili tal-Prim Awla fis-26 ta' Jannar 1957, gie ritenut inter alia hekk:
"Illi hu ormai indubitat li l-azzjoni ta' spoll hija ammissibbli anke f'kaz ta' hwejjeg inkorporali, bhal ma huma d-drittijiet kollha, fosthom dritt ta' servitu`, u ghalhekk dik l-azzjoni

hija esperibbli anke f'kaz ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra li jaghtu ghal fuq proprjeta` ta' haddiehor b'mod li tista' tinholoq servitu`."

Ghalhekk, kuntrarjament bhal dak li qed jargumenta l-appellant, it-telfien ta' privatezza huwa tabilhaqq soggett ta' azzjoni spoll u l-ftuh tat-twieqi u l-introspezzjoni li jikkrea jista' jammonta ghal att spoljattiv.

9.1 Fir-rigward il-punt li jqajjem l-appellant dwar l-element ta' *vis aut clam*, u fejn jargumenta li ma kellux bzonn il-permess ta' l-attrici appellata biex jiftah it-twieqi ghandu jigi rilevat li mill-provi akkwiziti jirrizulta illi originarjament l-istess konvenut appellant kien avvicina lill-attrici qabel ma fetah l-ewwel tieqa u talabha l-permess biex huwa jiftah tali tieqa. Dan tixhdu kemm l-attrici kif ukoll l-istess konvenut, meta xehed hekk:
"Jiena kont kellimtha lill-attrici nara nistax niftah it-twieqi. Ghall-ewwel qaltli iva, pero` mbaghad qaltli le u lanqas tatni l-permess..."

9.2 Tenut kont tac-cokon tal-bitha proprjeta` ta' terzi, tenut kont ukoll ta' l-gholi taz-zewg hitan tal-bitha li jifirdu lill-istess bitha minn mal-giardina u l-bitha ta' l-attrici, u tenut kont tal-prossimita` tal-hajt tal-konvenut li fihom ried jiftah it-twieqi in relazzjoni mal-proprjeta` ta' l-attrici, deher ovvju, anke ghall-konvenut, li qabel ma jiftah xi apertura kellu jottjeni l-permess ta' l-attrici. Fil-fatt jirrizulta li hekk ukoll ipproceda l-konvenut fil-bidu. Evidentement ir-risposta ta' l-attrici ma ghogbitux u allura ddecieda li ma kellux bzonn il-permess taghha u ddecieda li jipprocedi nonostante din l-opposizzjoni da parti taghha. Kien sewwa sew minn dan il-punt 'il quddiem li zviluppa in segwitu f'att spoljattiv da parti tal-konvenut.

Ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li qed jargumenta l-appellant, l-att spoljattiv sar kontra r-rieda ta' l-attrici u kwindi l-element ta' *vit aut clam* rikjest f'azzjoni ta' spoll kien jissussisti.

10. Finalment, l-appellant jilmenta li biex tghaddi ghad-decizjoni taghha l-ewwel Qorti kellha tiddipartixxi mill-azzjoni ta' spoll in kwantu din irriteniet hekk:
"Il-Qorti tosserva li, f'kull kaz, anke jekk wiehed jiddipartixxi mill-azzjoni ta' spoll, dak li ghamel il-konvenut huwa kontra l-provvediment ta' l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, li jrid li l-ftuh ta' twieqi ghandhom ikunu f'boghod ta' aktar minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju."

L-appellant isostni li l-ewwel Qorti ma kellhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni tad-distanza tat-twieqa mill-hajt divizorju peress li f'kawza ta' spoll kull ma kellha tara hu jekk sarx spoll.

In effetti din il-Qorti taqbel ma' l-appellant li proprjament l-ewwel Qorti kellha tillimita ruhha biex tezamina l-provi u tivverfika jekk ir-rekwiziti f'azzjoni ta' spoll irrizultawx jew le u ma kellhiex tindaga oltre. Fejn invece din il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellant hu dwar il-punt li l-ewwel Qorti "biex tghaddi ghad-decizjoni taghha kellha tiddipartixxi mill-azzjoni ta' spoll". L-indagni li ghamlet l-ewwel Qorti fuq id-distanzi minimi mill-hajt divizorju rikjesti mil-ligi f'kaz ta' ftuh ta' aperturi jista' ikun li kien ezercizzju superfluwu ghall-kaz odjern, izda bl-ebda mod ma jista' jinghad li kien il-bazi tad-decizjoni taghha. Fil-fatt qabel ma' l-ewwel Qorti bdiet tikkonsidra l-provvedimenti ta' l-Artikolu 443 hija diga` ddecidiet il-vertenza in kwistjoni u kienet sahansitra esprimiet ruhha illi,
"Kwindi, it-tlett elementi mehtiega biex tirnexxi azzjoni ta' spoll jirrizultaw pruvati."

Ghalhekk mis-suespost jirrizulta li ebda wiehed mill-aggravji tal-konvenut huma fondati u qeghdin jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi ghalhekk billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata abbazi tar-ragunijiet minnha esposti, tichad l-appell tal-konvenut appellant. It-terminu ta' erbghin (40) jum li fih l-appellant ghandu jaghlaq it-tlett itwieqi biex jispurga l-ispoll jibda jiddekorri mil-lum.

Tikkundanna fl-ahharnett lill-konvenut appellant ihallas l-ispejjez taz-zewg istanzi.

< Sentenza Finali >

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