MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 869/2006

Arrigo Group of Hotels Limited (C3895)

vs

David Vassallo

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta’ rikorrenti ssottomettiet illi:

1. L-esponenti hija proprjetarja ta’ fond jismu Villa Theresa, Birkirkara Hill, San Giljan, inkluz il-gnien taghha mentri l-konvenut huwa proprjetarju ta’ fond adjacenti

ghall-istess gnien cioe' appartament fuq l-oghla sular fil-blokk jismu 'Medvista', fi Triq Privata gewwa Triq San Mark, San Giljan;

2. Fl-oghla livell tal-blokk appartamenti kien jezisti terrazzin ta' wara tal-appartament fl-istess livell, kif jirrizulta mill-anness ritratt Dok. TS1, li mal-genb tieghu fuq in-naha adjacenti ghall-proprjeta' tar-rikorrenti, kellu hajt divizorju b'mod illi l-girien ma setghux jittawlu ghal fuq xulxin;

3. Il-gallariji fir-ritratt Dok. TS 1 jaghtu ghal fuq l-imsemmija triq privata;

4. Kif jirrizulta mill-istess ritratt Dok. TS1, xi gimghat ilu l-intimat saqqaf it-terrazzin u hatt dik il-parti tal-hajt divizorju b'mod li ghamel fetha fl-istess hajt;

5. Jizdied illi jezisti permess biex tinbena penthouse fuq l-appartament tal-konvenut fl-oghla livell li jirrizulta mir-ritratt Dok. TS 2 penthouse li ghad tista' tinbena, u dik il-parti tat-terrazzin li giet imsaqfa sejra tikkonsisti wkoll fl-art ta' terrazzin gdid tal-penthouse;

6. Illum, il-hajt divizorju tnehha kompletament hlief ghal cint gholi cirka pied, b'mod li l-hajt divizorju bejn il-proprjeta' tal-esponenti u dik tal-konvenut lanqas ghadu jezisti, kif jirrizulta mir-ritratt Dok. TS 2;

7. Minkejja illi gie nterpellat bl-ittra Dok. TS 3 sabiex jirripristina l-hajt divizorju ghall-istat originali tieghu, l-intimat baqa' nadempjenti;

Ghaldaqstant jghid il-konvenut il-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-hatt tal-hajt divizorju da parti tal-konvenut sar abbuzivament u llegalment u jilledi d-drittijiet tas-socjeta' attrici;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jirripristina l-hajt

divizorju ghall-istat originali tieghu, u tinghalaq il-fetha li saret fl-imsemmi hajt divizorju, okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi;

3. Fin-nuqqas li l-konvenut jottempra ruhu mal-ordni ta’ din l-Onorabbli Qorti fiz-zmien lilu moghti, tawtorizza lis-socjeta’ attrici tesegwixxi hija stess ix-xoghlijiet ordnati minn din l-Onorabbli Qorti taht id-direzzjoni tal-istess Perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti u ghas-spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat** a fol. 15 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt kif ukoll fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi l-hajt divizorju li jiddemarka z-zewg fondi ghadu jezisti u kwalsiasi xoghlijiet li gew esegwiti mill-konvenut saru b’ *set back* ta’ cirka sitt piedi mill-hajt divizorju ta’ bejn il-kontendenti u gewwa l-proprjeta’ tal-konvenut, b’mod illi l-vizwali tal-istess konvenut ghal fuq il-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici baqghet kif kienet qabel ma’ saru x-xogholijiet in kwistjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet li bih gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti biex jikkostata l-alterazzjonijiet strutturali esegwiti fil-veranda in kwistjoni fid-dawl tat-talbiet attrici kif ukoll fid-dawl tal-kostruzzjoni tal-penthouse sovraposta ghal dik tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni tal-perit a fol 54 et seq tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet:

Risposta

Illi fir-risposta tieghu l-intimat jghid:

1. Illi l-hajt divizorju li jiddemarka z-zewg fondi ghadu jezisti;

2. Illi kwalsiasi xoghlijiet li gew esegwiti minnu saru b'set back' ta' cirka sitt piedi mill-hajt divizorju ta' bejn il-kontendenti u gewwa l-proprjeta' tal-konvenut, b'mod illi l-vizwali ta' l-istess konvenut ghal fuq il-proprjeta' tas-socjeta' attrici baqghet kif kienet qabel ma' saru x-xoghlijiet in kwistjoni.

Kontestazzjoni

Hajt divizorju

L-intimat qed jikkontendi (ara wkoll l-affidavit tal-Perit Raymond Vassallo) li hu qatt ma ghamel fetha fil-*party way* in kwistjoni u lanqas ma hija vera l-allegazzjoni tal-Perit A. Ellul li cekken il-hxuna tal-hajt divizorju – haga li kellu dritt jaghmel billi l-hajt kien jappartjeni lilu biss. Ghalhekk l-intimat jissottometti li l-hatt tal-hajt ma jilledi bl-ebda mod id-drittijiet tar-rikorrenti la mill-lat tas-servitu' li ma giex mtaqqal u lanqas mill-lat li s-socjeta' rikorrenti ma tistax tizviluppa b'mod shih il-gid taghha.

Is-socjeta' rikorrenti tikkontendi li l-hajt divizorju tnehha kompletament hlief ghal cint gholi cirka pied b'mod li dan lanqas ghadu jezisti dan il-hajt divizorju u li gie miftuh ghal kollox kif jidher mir-ritratti u pjanta ezibita. B'dan il-mod isostnu li l-intimat jista' jhares direttament fuq il-proprjeta' taghhom minn gol-hajt divizorju avolja saret is-*set back* u xi *railings*.

Konsiderazzjonijiet

Illi l-ewwel konsiderazzjoni li ghandha ssir hi li l-intimat jaccetta li l-hajt in kwistjoni hu *party wall* / hajt divizorju,

(ara risposta tieghu, ix-xhieda tieghu u ta' missieru). Fil-Kodici Civili il-hitan divizorji, komuni u le, huma regolati bl-istess mod fl-artikolu 425. Dan jipprovvdi li :

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

Fil-kawza "Gatt vs Mintoff" PA 3/12/99 intqal li l-artikolu 425 jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut, u *"mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li ssir ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm il-hajt hu divizorju"*.

Fil-kaz in ezami mir-ritratti ezibiti u mix-xehed tal-Perit Andrew Ellul, kif ukoll kif gie kostatat mill-perit tekniku, Joseph Ellul Vincenti, nominat minn dina l-Qorti, il-hajt divizorju twaqqa kwazi kollu. Gie wkoll kostatat mill-perit li, kuntrarjament ghal dak li jsostni l-intimat, li l-hxuna tal-hajt divizorju ccekken u l-filata li tezisti llum fuq l-appogg hi ta' hxuna ta' biss disa' pulzieri filwaqt li l-hxuna tal-hajt originali kien dobblu. (ara relazzjoni a fol 61).

Imbaghad skond l-artikolu 427(1) tal-Kodici Civili:

"Min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt tieghu, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmien centimetri mill-invell tal-bejt".

L-artikolu 427(2) ikompli jghid li:

"Il-bicca tal-hajt li tizdied 'il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell 'l isfel".

Fil-kaz in ezami kien hemm hajt divizorju li kien fih hdax il-filata li tnehha u thalliet filata waha ta' disa' pulzieri hxuna ghalhekk l-gholi li kellu jkun hemm ta' zewg metri mir-*roof level* ma nzammx. Il-kwistjoni tal-penthouse mhiex rilevanti ghal kwistjoni jekk setghetx issir apertura fil-hajt divizorju skond l-artikolu 425 imsemmi. Fil-fatt il-

penthouse ghadha mhiex kompluta u ghalhekk hu difficili jinghad sa fejn sejjer jinbena u l-estent tat-terrazzin. (ara relazzjoni tal-perit).

Il-punt ewlieni li ghandu jigi deciz f'din il-kawza huwa jekk l-intimat kellux dritt li jiftah l-apertura fil-hajt divizorju jew iwaqqu kompletament. Skond il-ligi l-intimat dan ma setghax jaghmlu. Il-fatt li l-hajt kien fi stat hazin ta' manutenzjoni jew li kien perikoluz ma hi xejn hlief skuza. Din qatt ma setghet tkun raguni valida biex l-intimat jaghmel fetha fil-hajt u jwaqqa l-hajt divizorju kwazi kollu u ma jergax itellghu. Kull ma kellu jaghmel kien li jirranga l-hajt u jerga jqieghedu kif kien jekk verament kien hemm il-hsara.

Ghalhekk, l-apertura miftuha mill-konvenut fil-hajt divizorju saret bi ksur ta' l-artikoliu 425 tal-Kodici Civili. Din setghet isir biss bil-kunsens tar-rikorrenti, jew ghall-inqas bit-tolleranza taghom; fil-kaz tal lum, billi saret bi ksur tal-ligi, din ghandha tinghalaq.

Prospett

Fir-risposta tieghu l-intimat jghid ukoll li x-xoghlijiet li gew esegwiti minnu saru b' *set back'* ta' cirka sitt piedi mill-hajt divizorju u f'tieghu b'mod illi l-vizwali li ghandu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti baqghet kif kienet qabel ma' saru x-xoghlijiet in kwistjoni u kollox sar skond il-ligi. Hu jghid ghalhekk li ma holoq ebda servitu gdida anzi din giet reza anqas oneruza ghax il-prospett fuq il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti tnaqqas.

Kif gja nghad il-punt principali f'dina l-kawza mhux jekk zdieditx jew tnaqasitx il-viswali lill-intimat imma jekk kellux dritt li jaghmel apertura fil-hajt divizorja, jew li jwaqqa l-hajt kwazi kompletament. Il-Qorti diga kkonkludiet li l-intimat ma kellux dritt jaghmel l-apertura fil-hajt divizorju indipendentement mill viswali kif kienet u kif saret.

Il-Qorti pero' se tmur oltre. Il-bazi tal-kundizzjoni msemmija fl-artikolu 425 tal-ligi m'hijiex mahsuba biss biex tevita li jsir titwil ghal gol-fond tal-gar, imma wkoll biex

ma jsir xejn li jista’ jnaqqas mill-jedd tieghu li jkun jista’ jizviluppa b’mod shih il-gid tieghu sal-limiti tal-hajt divizorju – (App Civ Grima vs German 24.9.2004).

Ir-rikorrenti huma s-sidien ta’ l-arja fuq il-proprjetà taghhom *usque ad sidera*, **(**Artikolu 323) u kull haga li tisporgi ghal fuq l-arja taghhom ittellfilhom il-potenzjal li jizviluppaw dik l-arja. Fis-sentenza PA “Portelli vs Cini” deciza fit-28 ta’ Gunju, 2002, il-Qorti osservat illi:

“Ma tista’ ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta’ l-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tas-soqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq l-arja ta’ wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b’xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien.”

Bil-fatt li tnehha l-hajt divizorju kwazi kompletament u l-hxuna tieghu ccekknet, l-intimat illimita l-possibilita’ li s-socjeta’ rikorrenti tizviluppa l-proprjeta’ taghha sal limiti tal-hajt divizorju kollu. Hawnhekk il-Qorti ma taqbilx mal-perit tekniku fuq il-punt legali fuq imsemmi.

Il-ligi Maltija tadotta s-sistema ta’ “*vertical ownership”*, u jekk persuna trid tizviluppa l-arja taghha u tiftah twieqi, ghandha tigbed il-hitan lura b’mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin taghha u b’distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (art. 443 tal-Kodici Civili u App Gauci vs Saliba 1/8/66)

Fil-kaz in ezami l-intimat nehha l-hajt divizorju u zied il-prospett fuq is-socjeta’ rikorrenti b’mod li rrenda s-servitu aktar oneruza.

Ir-rikorrent mhux qed joggezzjonaw ghal galleriji u terrazzini l-ohra li l-intimat ghandu fl-appartament tieghu u li jaghtu ghal fuq isqaq privat, imma qed joggezzjonaw ghat-twaqqih tal-hajt divizorju li bih l-intimat ggwadanja veduta diretta fuq il-proprjeta’ u l-gonna tas-socjeta’ rikorrenti. Il-Perit tekniku mqabbad minn dina l-Qorti

kkonkluda li nonostante t-tibdil li sar mill-intimat b'dankollu wiehed li jkun qieghed wara r-*railings* xorta jgawdi l-veduta tal-gonna ta' l-atturi, il-gonna ta' terzi u l-bahar fil-boghod (fol 61). Ghalhekk minkejja dak li ghamel l-intimat bit-tnehhija illegali tal-hajt divizorju, l-intimat xorta jista' jhares direttament fuq il-gonna tas-socjeta' rikorrenti.

L-art 475 tal-Kodici Civili, fil-fatt, jghid li:

"*Kull min ghandu jedd ta' servitu' ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti."*

Gie deciz li it-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel. (Azzopardi vs Azzopardi. P.A. 2 ta' Ottubru, 2000 u PA Zammit Lupi vs Ripard 30/10/2003. Kif intqal fil-kawza "Farrugia vs Galea", decisa min din il-Qorti fid-19 ta' April, 1947, *"ma jistax it-titolari ta' servitu' jippretendi estensjoni taghha billi l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba t-tibdiliet li jkunu saru.* F'dan il-kaz l-intimat zied il-prospett fuq il-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti meta waqqa l-hajt divizorju avolja ghamel is-*setback*.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet ta' l-intimat qed jigu michuda.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tiddikjara illi l-hatt tal-hajt divizorju da parti ta' l-intimat sar abbuzivament u llegalment u jilledi d-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti;
Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien xahar millum jirripristina l-hajt divizorju ghal l-istat originali tieghu, u tinghalaq il-fetha li saret fl-imsemmi hajt divizorju, taht id-direzzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;

Fin-nuqqas li l-intimat jottempra ruhu mal-ordni ta' dina l-Qorti fiz-zmien lilu moghti, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti tesegwixxi hija stess ix-xoghlijiet ordnati minn din il-Qorti taht id-direzzjoni tal-istess Perit nominat ghas-spejjez ta' l-intimat;
Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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