- DISTANZI LEGALI TA' TWIEQI ETC. ART. 443 TAL-KAP 16 -

- ART. 222 TAL-KAP 12 -

- MERTU EZAWRIET –

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF.

ONOR. RAYMOND C. PACE. LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha 3 ta' Ottubru, 2001.

Kawza Numru. 23
Citaz. Numru. 1845/97/RCP.

Anthony Grixti, Elizabeth Camilleri, Josephine Vella , Julie Farrugia, Emanuel Camilleri, Carmen Camilleri u Michelina Calleja.

vs

Salvatore Farrugia.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol 1 tal-process fejn gie premess:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta’ fond adjacenti ma’ dak tal-konvenut fi Triq il-Congreve f’Wied iz-Zurrieq.

Illi l-konvenut fetah twieqi u bena arkati tal-*perspex* li jaghtu ezatt ghal fuq il-bejt tal-atturi u appositament huma mibnija fuq il-hajt tal-appogg ta’ bejn iz-zewg fondi.

Illi minhabba f’hekk l-istanti ma jistax jaghmel xoghol ta’ kostruzzjoni fuq il-bejt taghhom u jtellghu sular iehor kif bi hsiebhom jaghmlu.

Illi peress li in effetti t-twieqi u l-arkati tal-*perspex* ma humiex mibnija skond il-ligi.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu li din il-Qorti:-

(1) Tikkundanna lill-konvenut, sabiex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jnehhi t-twieqi u l-arkati tal-*perspex.*

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi u l-lista tax-xhieda a fol 4 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 9 tal-process fejn ecceppixxa :-

(1) Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li t-twieqi

u l-arkati tal-*perspex* indikati fl-att tac-citazzjoni ilhom li gew imnehhija hafna qabel ma giet ppresentata c-citazzjoni odjerna u ghaldaqstant il-konvenut ma ghandux ibati spejjez inutili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 9 tal-process;

Rat il-verbali tas-seduti tal-27 ta' Mejju 1998, 24 ta' Novembru 1998, 11 ta' Jannar 1999, 29 ta' Jannar 1999, 28 ta' April 1999, 13 ta' Lulju 1999, 30 ta' Novembru 1999, 15 ta' Dicembru 1999, 19 ta' Jannar 2000, 3 ta' Frar 2000, 4 ta' April 2000, 1 ta' Gunju 2000, 6 ta' Lulju 2000, 2 ta' Novembru 2000, 18 ta' Jannar 2001, 14 ta' Frar 2001, 24 ta' April 2001.

Rat ix-xhieda tal-Perit Karmenu Vella u Angela sive Julie Farrugia tal-24 ta' Novembru 1998, Salvatore Farrugia tat-28 ta' April 1999 u 2 ta' Novembru 2000.

Rat id-Digriet ta' din il-Qorti datat 15 ta' Dicembru 1998 fejn il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza ghall-11 ta' Jannar 1999.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' April 1999 fejn Dr. Toni Abela ghall-atturi rrileva li parti mill-istrutturi tal-*perspex* tnehhew fil-mori tal-kawza pero' ghad baqa'

parti mill-istess hgieg tal-*perspex* li ma humiex fid-distanza li titlob il-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' April 1999 fejn il-konvenut iddikjara li ma ghandux provi izjed u gie ordnat access fil-presenza tal-Qorti u gie nominat l-perti arkitett Frederick Doublet biex jiffissa dan l-access u jassisti lill-Qorti u waqt l-access l-istess Qorti tidderigi lill-istess perit tekniku dwar in-natura proprja tal-inkarigu tieghu a spejjez provizzorjament ghall-attur, u l-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni ghat-13 ta' Lulju 1999.

Rat ir-rikors tal-konvenut tad-19 ta' Mejju 1999 u d-Digriet ta' din il-Qorti datat 12 ta' Awissu 1999 fejn il-konvenut gie awtorizzat jippresenta Nota ta' Eccezzjonijiet Ulterjuri.

Rat il-verbal tal-access tal-10 ta' Gunju 1999 a fol. 53 tal-process.

Rat ir-rikors tal-atturi tal-21 ta' Gunju 1999, u r-risposta tas-7 ta' Lulju 1999, it-trattazzjoni tat-13 ta' Lulju 1999 u 30 ta' Novembru 1999, u d-Digriet ta' din il-Qorti datat 3 ta' Frar 2000 a fol. 89 sa 94 tal-process b'dan li ordnat il-korrezzjoni rikjesta fis-sens li l-kliem *"Triq il-Munqar"* jigu sostitwiti bil-kliem *"Triq Congreve, f'Wied iz-Zurrieq"* fl-att tac-citazzjoni u kull fejn tirrikorri.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet Ulterjuri tal-konvenut datata 13 ta' Awissu 1999 a fol. 63 tal-process, fejn ecceppixxa:-

(1) Illi huwa ma jipposedi u l-anqas jidditjeni l-ebda mmobbli fi Triq il-Munqar fiz-Zurrieq adjacenti ghall-proprjeta' tal-atturi kif qieghed jigi allegat fic-citazzjoni attrici fl-ismijiet premessi u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Arkitett Frederick Doublet mahlufa fit-30 ta' Novembru 1999 a fol. 65 sa 82 tal-process.

Rat ir-rikors tal-konvenut a fol. 98 tal-process ppresentat fil-5 ta' Gunju 2000 fejn intalbet il-kjamata in kawza ta' Carmel Sciberras, u d-Digriet ta' din il-Qorti datat 3 ta' Lulju 2000 fejn giet michuda it-talba ghall-istess stante *inter alia* l-artikolu 1533 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in ezami.

Rat il-verbal tal-access mizmum ukoll mill-Qorti datat 28 ta' Novembru 2000 fejn gie konstat li l-istat tal-fondi mertu tal-kawza odjerna huwa dak li kien iccertifikat mill-Perit Tekniku u l-Qorti waqt l-access li nzamm fl-10 ta' Gunju 1999.

Rat il-verbal tas-seduta tad-24 ta' April 2001 fejn d-difensuri qabblu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza u ghalhekk giet differita ghat-3 ta' Ottubru 2001 ghas-sentenza.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din l-kawza saret stante li l-atturi qed jallegaw li huma l-proprjetarji ta' fond adjacenti ma' dak tal-konvenut fi Triq il-Congreve f'Wied iz-Zurrieq, u l-konvenut fetah twieqi u bena arkati tal-*perspex* li jaghtu ezatt ghal fuq il-bejt tal-atturi u appositament huma mibnija fuq il-hajt tal-appogg ta' bejn iz-zewg fondi, u li minhabba f'hekk l-atturi ma setghux jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt taghhom u jtellghu sular iehor kif bi hsiebhom jaghmlu, u wkoll l-istess atturi sostnew li in effetti l-istess twieqi u l-arkati tal-*perspex* ma humiex mibnija skond il-ligi u ghalhekk talbu sabiex il-konvenut jigi kkundannat biex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti jnehhi t-twieqi u l-arkati tal-*perspex.*

Illi l-konvenut ecceppixxa li tali xoghol tnehha qabel ma giet ppresentata l-istess kawza.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-partijiet ghandhom il-proprjetajiet rispettivi okkupati minnhom kontigwi ghal xulxin, tal-atturi 3, Congeve Road, Wied iz-Zurrieq, filwaqt li l-konvenut jokkupa l-*first floor*, fuq ix-xellug (thares minn Congreve Street) formanti parti minn *"Kingfisher Restaurant",* li pero' ghandha entratura ghal triq ohra u dan kif jirrizulta mill-erba' (4) ritratti esebiti bhala Dok. "EC1" u "EC2" u Dok. "KV 1" u "KV 2", u kif jinsabu wkoll deskritti mir-relazzjoni peritali tal-Perit Frederick Doublet, u kif irrizulta mill-accessi mizmuma mill-istess Qorti bl-assistenza tal-istess perit tekniku minnha nnominat.

Illi jirrizulta li f'xi zmien il-konvenut ghamel struttura proprju fuq il-hajt tal-appogg tal-istess proprjetajiet li kienu jharsu fuq l-proprjeta' tal-istess atturi, bil-konsegwenza li l-atturi ma setghux jibnu fuq l-istess hajt tal-appogg. Dawn l-istrutturi fuq il-hajt tal-appogg li permezz taghhom il-konvenuti ma setghux jibnu fuq il-proprjeta' taghhom fil-livell tal-*first floor* tnehhew, tant li l-istess atturi tellghu ix-xoghol taghhom kif jinsab indikat fir-ritratti Dok. "EC 1" u "EC 2" u "KV 2", li huma l-istat attwali li din il-Qorti rat l-istess binjiet kif jidher mill-verbali relattivi tal-accessi mizmuma minnha bl-assistenza tal-perit tekniku nkarigat.

Illi l-konvenut allega li l-istess strutturi fuq il-hajt tal-appogg premess tnehhew minnu qabel ma giet istitwita din il-kawza fit-12 ta' Awissu 1997,

allegazzjoni li hija kkontestata mill-atturi, u ghalhekk huwa oneru tal-konvenut li jipprova li fil-fatt l-istess strutturi fuq il-hajt tal-appogg mibnija b'mod li l-atturi ma setghux jibnu fuq l-istess, tnehhew minnu qabel l-istituzzjoni tal-istess kawza.

Illi l-atturi sostnew li huma inhargilhom il-permess biex jibnu fi Frar tan-1997, u fethu l-kawza f'Awissu 1997 stante li l-istess indikati strutturi kienu ghadhom hemm. Min-naha tal-konvenut ghalkemm sostna li l-istess strutturi mibnija fuq il-hajt tal-appogg li kienu jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi, tnehhew qabel ma giet istitwita din il-kawza, huwa ma gab l-ebda prova kwalunkwe li jipprova dan, tant li lanqas ix-xhieda tal-bennej li ghamel tali xoghol ma ressaq bhala xhud, u fl-opinjoni ta' din il-Qorti, anke in vista tax-xhieda xejn preciza tieghu, l-konvenut ma rnexxilhux jipprova li huwa nehha dawn l-istrutturi sabiex l-atturi jkunu jistghu jibnu fuq l-proprjeta' taghhom, qabel ma giet presentata l-kawza odjerna, u ghalhekk din l-unika eccezzjoni tal-konvenut ma tistax tigi milqugha, stante li l-konvenut ma rnexxilhux jissodisfa l-oneru ta' prova li kien jinkombi lilu fuq l-allegazzjoni minnu vantata.

Illi izda l-kwezit ta' din il-kawza ma huwiex sempliciment dan, ghaliex l-atturi qed issotnu li l-istruttura li ghad baqa' fl-istess fond konsistenti f'arkati tal-*perspex* fuq il-faccata tal-bini tal-konvenut

f'Congreve Street, Wied iz-Zurrieq, u li tidher fir-ritratti esebiti xorta baqghet ma tnehhietx u din l-istruttura tal-*aluminium* u *perspex* fil-fatt saret kontra l-ligi u qed jinsistu li din wkoll tifforma l-mertu tal-kawza minnhom presentata.

Illi min-naha l-ohra l-konvenut qed issotni li din l-istuttura li baqa' u fuq deskritta ma hijiex mertu tal-kawza odjerna stante li l-oggett tal-istess citazzjoni attrici kien biss dawk l-istrutturi li kienu mibnija fuq il-hajt tal-appogg li minhabba fihom l-atturi ma setghux jizviluppaw il-proprjeta' taghhom, u la darba dawk tnehhew il-mertu jinsab illum ezawrit.

Illi din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-istess konvenut, stante li c-citazzjoni attrici kif redatta qed tallega zewg lanjanzi da parte tal-istess konvenut u cioe`:-

(a) Li saru twieqi u strutturi tal-*perspex* fuq il-hajt tal-appogg, iharsu fuq il-proprjeta' tal-atturi, li kienu jimpedixxu lill-istess atturi milli jibnu fuq il-proprjeta' taghhom, liema strutturi verament illum tnehhew fil-mori tal-istess kawza, b'mod biss li l-istess atturi setghu jibnu, kif fil-fatt bnew, il-proprjeta' taghhom.

(b) Illi l-istess twieqi u l-arkati tal-*perspex* hekk mibnija fuq il-proprjeta' okkupata mill-konvenut, u li saru mill-istess konvenut ma sarux skond il-ligi u dan

kif jirrizulta mir-raba paragrafu tac-citazzjoni attrici li jghid:-

"Peress li in effetti t-twieqi u l-arkati tal-perspex ma humiex mibnija skond il-ligi".

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan il-paragrafu citat juri bic-car li l-oggezzjoni tal-istess atturi hija wkoll fis-sens li tali strutturi mibnija mill-konvenut ma sarux konfermament mal-ligi, u dan huwa apparti ghall-lanjanza l-ohra gja trattata f'din id-decizjoni, li minhabba l-istess strutturi, kif originarjament mibnija mill-konvenut, huma ma setghux jibnu.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan johrog car mic-citazzjoni attrici, u jidher li l-konvenut qed jinjora ghall-kollox l-istess paragrafu tac-citazzjoni attrici u jaghti emfazi biss lit-tielet paragrafu tac-citazzjoni attrici; pero' dan l-attegjament tal-istess konvenut huwa inkorrett stante li l-kawzali tac-citazzjoni attrici trid tittiehed mill-kumpless u l-premessi kollha tac-citazzjoni attrici u mhux biss minn parti minnha, tant li c-citazzjoni attrici trid tittiehed fil-kumpless taghha u mhux spezzettata.

Illi tenut kont tal-premess, hija l-opinjoni ta' din il-Qorti, li kif jirrizulta mir-ritratti kollha esebiti u mill-pjanta redatta mill-perit tekniku a fol. 72 tal-process, li l-istess strutturi tal-*aluminium* u *perspex* mibnija mill-

konvenut mal-hajt tal-appogg tal-proprjetajiet rispettivi, u li jinsab mibni fuq projezzjoni tal-konvenut fil-*first floor* in kontinwazzjoni mal-hajt divizzorju, u mqieghed mal-hajt tal-appogg b'qoxra rqiqa tal-gebel mwahhla mieghu (ta' Rotin) ta' xi pulzier/pulzier u nofs, dawn l-istrutturi mertu tal-kawza odjerna m'humiex mibnija skond l-**artikolu 443 tal-Kap 16,** stante li ma humiex mibnija f'distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizzorju, anke tenut kont tal-projezzjoni li fuqhom l-istess strutturi huma mibnija, kif jidher car mir-ritratti esebiti, u kif irrizulta fuq l-istess lant, tant li l-istess strutturi qeghdin paralleli u jmissu mal-hajt divizzorju u hajt tal-appogg bejn iz-zewg proprjetajiet rispettivi, u dan kif sewwa ikkonstatat l-istess Qorti fiz-zewgt' accessi minnha mizmuma, u kif irrileva sewwa d-difensur tal-istess atturi fl-istess zewgt' accessi u wkoll kif irrelata l-istess perit tekninu kemm fil-pjanta minnu redatta a fol. 72 tal-process u wkoll fil-paragrafu 7.3 tal-istess relazzjoni peritali, a fol. 75 tal-process.

Illi dan jirrizulta car mill-**artikolu 443 tal-Kap 16** li jipprovdi li:-

"(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizzjorju".

"(2) Fil-kaz ta' gallariji jew opri ohra bhalhom li johorgu 'l barra mill-hajt, il-boghod mehtieg taht is-subartikolu (1) ta' dn l-artikolu jitqies mill-linja ta' barra ta' dak il-genb tal-gallarija jew opra ohra mahruga il-barra, li tkun l-aktar qrib ghall-hajt divizorju, sal-linja ta' gewwa ta' dan il-hajt".

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti din id-distanza ma giet bl-ebda mod rispettata fl-istess strutturi, stante li dawn addirittura imissu mal-istess hajt divizzorju kif gie konstatat fuq il-post u kif jidher mill-pjanta tal-perit tekniku, u mir-ritratti kollha esebiti, u ghalhekk anke f'dan l-isfond t-talba attrici ghandha tigi milqugha.

<u>III. KONKLUZZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa' t-talba attrici,** b'dan illi:-

(1) Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jnehhi l-arkati tal-*aluminium* u *perspex* u/jew hgieg li jinsabu indikati fir-ritratti esebiti u fil-pjanta' tal-perit tekniku a fol. 72 tal-process, stante li l-istess ma humiex konformi mal-ligi u senjatament saru kontra d-disposizzjoni tal-**artikolu 443 tal-Kap 16,** b'dan li tali

xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Frederick Doublet, li qed jigi nnominat ghall-tali skop minn din il-Qorti a spejjez tal-istess konvenut; u fin-nuqqas li l-istess konvenut jaghmel l-istess xogholijiet fit-terminu fuq indikat, tawtorizza lill-atturi *ai termini* tal-**artikolu 222 tal-Kap 12**, sabiex a spejjez tal-istess konvenut, u taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett, hawn ukoll nominat minn din il-Qorti a spejjez wkoll tal-istess konvenut, jaghmlu l-istess xogholijiet sabiex jitnehhew l-istess strutturi tal-*aluminium* u hgieg u *perspex,* li ma humiex konformi mal-ligi u senjatament mal-**artikolu 443 tal-Kap 16** hawn fuq citat.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi tal-perit tekniku, a karigu tal-istess konvenut.

Moqrija.

Onor. Raymond C. Pace LL.D.
3 ta' Ottubru 2001

Josette Demicoli
Deputat Registratur.
3 ta' Ottubru 2001