MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 5/2007

Paul Cassar

vs

Dennis Camilleri, Joseph Cassar u b'digriet moghti fis-6 ta' Gunju 2008 il-Qorti ordnat li jigu msejha fil-kawza Franklin Camilleri, Roderick Camilleri u Maudie Cini

Il-Qorti,

Distanza legali ta' twieqi u gallariji mill-hajt divizorju (Artikolu 443 tal-Kodici Civili) – Presunzjoni li persuna tippossjedi b'titolu ta' proprjeta (Artikolu 525 tal-Kodici Civili).

Rat ir-rikors prezentat fis-16 ta' Jannar 2007 fejn l-attur ippremetta li:

Hu proprejtarju tal-fond numru 78–79 Triq Santa Marija, Marsalforn, li min-naha ta' nofsinhar jikkonfina ma' beni tal-konvenut Dennis Camilleri.

Ricentement il-konvenut waqqa' u rega' beda jibni l-fond tieghu u fil-kors tal-kostruzzjoni bena b'tali mod li qed jivvjola l-artikolu 443 tal-Kodici Civili (Kap. 16) rigward il-gallariji, jew opri ohra bhalhom li johorgu barra mill-hajt kif ukoll rigward il-ftuh ta' twieqi fil-faccata tal-bini.

Minhabba l-agir abbuziv u illegali tal-konvenut l-attur htieglu jipprezenta mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti.

Peress li sal-lum il-konvenut ghadu ma ottemperax ruhu mal-ligi.

Ghalhekk l-attur talab lil din il-qorti sabiex tiddikjara li:

1. Il-konvenut naqas li jzomm id-distanza kuntemplata mil-ligi fil-bini tieghu li jikkonfina l-fond tal-attur numru 78 – 79, Triq Santa Marija, Marsalforn u cjoe' dik il-parti tal-faccatta fejn bena sporgenza tal-konkrit.

2. Tinnibixxi lill-konvenut milli jkompli jibni b'tali mod li jivvjola l-limiti mposti mill-ligi dwar distanzi li ghandhom jithallew fil-bini ta' gallariji jew opri ohra li johorgu l-barra mill-faccata.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi l-isporgenza tal-konkrit u kull opera ohra li huma ghamlu bi ksur tal-ligi, u fin-nuqqas jigi l-istess attur awtorizzat jaghmel dawk ix-xogholijiet jekk huma bzonn taht id-direzzjoni ta' arkittett u inginier civili li jigi ghal dan il-fini nominat.

Rat ir-risposta prezentata fid-9 ta' Marzu 2007 (fol. 8) minn Joseph Cassar fejn jiddikjara:

1. Huwa kien biss kuntrattur imqabbad minn Dennis Camillleri sabiex jaghmel xogholijiet fi propjeta' fi Triq

Santa Marija Marsalforn skond il-pjanti li nghata minn Dennis Camilleri, u li gew approvati mill-MEPA.
2. In esekuzzjoni tal-kuntratt ta' appalt, il-konvenut ma interessax ruhu fi kwistjonijiet ta' proprjeta', osservanza o meno ta' distanzi legali, u affarijiet simili ghaliex dawk huma kwistjonijiet illi kellhom jarawhom is-sidien bejniethom minghajr ma jinvolvu lill-konvenut.
3. Ghaldaqstant huwa lanqas ma jista' jikkonferma jew jichad il-kontenut tal-ewwel paragrafu tar-rikors promotur.
4. It-tieni paragrafu juri b'mod car illi l-lamenteli ta' Paul Cassar huma indirizzati lil Dennis Camilleri u mhux lejh.
5. Hekk ukoll it-tielet paragrafu juri b'mod car illi l-lamenteli ta' Paul Cassar huma indirizzati lil Dennis Camilleri u mhux lejh;
6. Wara li l-esponent kien gie notifikat bil-mandat ta' inibizzjoni, waqaf kompletament mix-xogholijiet fil-vicinanzi tal-bini tal-istess Cassar, izda ovvjament ma jispettax lilu illi jmur inehhi kwalsiasi kostruzzjonijiet illi talvolta setghu saru minn Camilleri illi b'xi mod jistghu jivvjolaw id-drittijiet tal-attur.
7. Ghalhekk mill-premessi kollha tar-rikors jirrizulta illi t-talbiet tal-attur ma humiex, u ma jistghux jigu, indirizzati lill-esponenti imma lil Dennis Camilleri.
8. Ghalhekk l-esponent qieghed jissolleva in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur fil-konfront tieghu, u li l-konvenut m'huwiex il-legittimu kontraddittur tal-attur. Ghalhekk jitlob li jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra tieghu.
9. Finalment l-esponent jiddikjara illi l-mod kif huwa formulat ir-rikors promotur jqajjem suspetti serji illi l-attur inkluda lill-esponent bhala konvenut unikament sabiex jipprova jirradika il-kompetenza ta' din l-Onorabbali Qorti peress li jirrizulta illi Dennis Camilleri huwa residenti f'Malta, u ghalhekk l-attur kien ikun kostrett jipprocedi quddiem il-Qorti f'Malta li kieku mhux ghax inkluda lill-esponent.

Rat ir-risposta guramentata prezentat fl-14 ta' Settembru 2007 (fol. 20) minn Dennis Camilleri fejn iddikjara :-

1. Id-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex mhux minnu illi l-esponent qieghed jivvjola

xi disposizzjonijiet tal-ligi dwar distanzi li ghandhom jigu osservati f'kaz ta' bini ta' gallariji, opra ohra bhalhom li johorgu barra mill-hajt, jew ftuh ta' twieqi fil-faccata tal-bini.

2. B'riferenza ghall-paragrafi (bla numru) tar-rikors promotur, l-esponent jiddikjara illi :-

a. Huwa jaqbel mal-ewwel paragrafu;

b. It-tieni paragrafu huwa korrett fejn jiddikjara illi l-esponenti waqqa' u rega' bena il-fond tieghu; izda mhux korrett fil-kumplament;

c. L-esponent ma jaf b'ebda mandat ta' inibizzjoni istitwit kontra tieghu mill-attur, u wisq aktar ma gie mizmum b'xi ordni tal-Qorti milli jkompli bil-bini tieghu;

d. Galadarba fil-bini tieghu, l-esponent osserva id-disposizzjonijiet kolha tal-ligi rilevanti, ma hemm xejn li dwaru l-esponenti jehtieglu jottempora ruhu;

3. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Rat ir-risposti tal-imsejhin fil-kawza Franklin u Roderick ahwa Camilleri (fol. 120) u Maudie Cini (fol. 145), li huma identici:

1. It-talbiet attrici huma minghajr bazi ghaliex m'huwiex minnu li l-imsejhin fil-kawza kissru xi disposizzjoni tal-ligi dwar distanzi li ghandhom jigu osservati.

2. L-attur jehtieglu jaghti prova li hu proprjetarju tal-arja tal-kamra u l-arja tat-tarag li jinsabu quddiem il-fond bin-numru 78/79, Triq Santa Marija, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex.

Semghet il-provi.

Rat ir-rapport imhejji mill-perit tekniku Vincent Ciliberti (fol. 28).

Rat l-atti kollha nkluz in noti ta' sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 5/2007 fl-ismijiet **Paul Cassar vs Dennis Camilleri et**.

Ikkunsidrat:-

1. Jibda biex jinghad li l-konvenut Joseph Cassar ma kellux jigi mharrek in kwantu ma nghatat l-ebda prova li ghandu xi interess fil-bini li dwaru l-attur ressaq l-ilment. Dan il-konvenut ghandu ragun li m'huwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk il-qorti ser tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Il-fatti principali huma s-segwenti:-

(a) L-attur hu proprjetarju tal-fond 78-79, Triq Santa Marija, Marsalforn. Jirrizulta li l-attur u martu huma werrieta ta' Maria Antonia Frendo li mietet fit-2 ta' Mejju 1992. Fid-denunzja li saret fis-6 ta' Novembru 1992, tissemma. *"Dar 67/68, Mary Street, Marsalforn. Fiha entrata u kamra laterali, kaxxa tat-tarag, kcina u bitha u toilet. Fuq 2 kmamar."*. Il-qorti qeghda tifhem li dan il-fond hu l-istess proprjeta'.
(b) Id-dhul ghall-proprjeta' tal-attur minn Triq Santa Marija, kien biss minn tarag mikxuf li jidher fir-ritratti a fol. 81-85. It-tarag jibqa tiela' sal-parapett tad-dar li hi proprjeta tal-attur. Jidher li dan it-tarag kien jintuza biss mill-proprjetarji tad-dar li llum hi proprjeta tal-attur. Dan qieghed jinghad ghaliex fl-access li sar fit-3 ta' Ottubru 2008 irrizulta li d-djar l-ohra fl-istess triq (fit-tramuntana tad-dar tal-attur) kollha ghandhom access separat minn Triq Santa Marija u ghandhom il-parapett taghhom. Inoltre l-parapett faccata d-dar tal-attur hu segregat mill-parapetti l-ohra tad-djar li hemm fuq in-nahat tat-tramuntana.
(c) Il-konvenut Dennis Camilleri u l-imsejhin fil-kawza huma proprjetarji ta' appartamenti li nbnew ricentement.
(d) L-attur qieghed jargumenta li fl-izvilupp li sar:-
i. F'erbgha (4) sulari infethu aperturi (tmienja) li jaghtu ghal fuq l-arja ta' kamra li l-attur qieghed isostni li tifforma parti mill-proprjeta tieghu. Waqt l-access li sar fit-3 ta' Ottubru 2008 (fol. 139) gie dikjarat: ***"Il-partijiet jikkonfermaw li l-kamra accessibli mill-proprjeta ta' l-attur (li dwar hemm kontestazzjoni fuq l-arja) twaqqghet u regghet inbniet mill-konvenut, bi qbil ma' l-attur."***.

ii. Hemm tlett gallariji fejn ma gietx osservata d-distanza legali.

(e) Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku Vincent Ciliberti jirrizulta li:-

i. *“....l-gallariji l-godda kostruwiti qeghdin precizament bejn il-linja divizorja ta’ l-appoggi, tant illi meta l-esponenti ha l-qisien fil-hin ta’ l-access,* ***irrizulta li l-gallariji l-godda jesporgu hamsa u tletin (0.35m) il-barra mill-linja indikata ZZ fuq ir-ritratt DOK – VEC -2 mehud mill-esponenti, u dan jikkonbaci tajjeb mal-pjanta esebita mill-konvenut Dok – DC-8****.”*[1]. Mir-ritratti a fol. 90-92 hu altru milli evidenti li l-bazi ta’ kull gallarija qeghda tokkupa il wisa’ tal-hajt divizorju u sahansitra tesporgi ‘l barra ghal fuq l-arja tal-entrata li minnha trid tghaddi biex tidhol fid-dar tal-attur.

ii. *“....huwa minnu li hemm numru ta’ aperturi mdaqqsa jharsu fuq l-arja tal-kamra li l-attur jghid li hija tieghu.”* (fol. 59). Fatt konstatat mill-qorti waqt l-access li sar fit-3 ta’ Ottubru 2008 (fol. 139).

(f) Fis-16 ta’ Jannar 2007 l-attur ipprezenta rikors fejn talab il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni (5/2007) kontra Dennis Camilleri u Joseph Cassar. L-ilment tieghu kien li l-kostruzzjoni kienet qeghda ssir kontra dak li jiddisponi l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili in kwantu kienu qeghdin isiru gallariji u twieqi fil-faccata tal-bini li ma kienux jirrispettaw id-distanza legali ta’ zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju. Il-kawza giet prezentata kontestwalment mar-rikors ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

3. Fn-nota ta’ sottomissjonijiet prezentata fl-10 ta’ Lulju 2009, il-konvenut Dennis Camilleri u l-imsejhin fil-kawza jsostnu li l-ilment tal-attur hu limitat ghal ***“....l-isporgenzi tal-konkrit u mhux l-aperturi li qeghdin jaghtu ghal fuq l-arja tal-kamra.”***. Fil-premessi tar-rikors guramentat l-attur jaghmel riferenza ghall-ftuh ta’ aperturi. It-tieni paragrafu jaqra hekk:-

“Illi recentement l-imsemmi konvenut waqqa’ u rega’ beda jibni l-fond tieghu u fil-kors tal-istess kostruzzjoni huwa

[1] Ara wkoll skizz Dok. VEC6 a fol. 93.

bena b'tali mod li qed jivvjola l-artikolu 443 tal-Kodici Civili rigward il-galleriji, jew opri ohra bhalhom li johorgu barra mill-hajt kif ukoll ***rigward il-ftuh ta' twieqi fil-faccata tal-bini.****"*.

Jidher ghalhekk li l-ilment tal-attur hu bazat fuq l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili li jirregola kemm ghandhom ikun 'il boghod twieqi, gallariji u opri ohra mill-hajt divizorju:-

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

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

Fis-seduta tal-25 ta' Settembru 2007 l-attur iddikjara li *".....l-ilment tieghu hu fuq id-distanzi tal-gallarijiet u t-twieqi li saru mill-konvenuti."*.

Jidher ukoll li t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikors guramentat huma direttament konnessi mal-ewwel talba, fejn l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenut ma zammx id-distanza kontemplata mil-ligi (cjoe' l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili). Fir-rikors promotur ma saret l-ebda riferenza ghal ftuh ta' aperturi fil-hitan divizorji (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). L-attur xehed: *"Nghid illi l-aperturi ma kienux infethu mal-kostruzzjoni, pero wara li jiena kont bdejt proceduri, u cioe, ghamilt mandat ta' inibizzjoni minhabba il-gallarija fit-tieni sular."* (fol. 66). Ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 5/2007) gie pprezentat kontestwalment mal-kawza, cjoe' 16 ta' Jannar 2007. Minn dan ir-rikors jirrizulta wkoll kemm f'dak l-istadju l-attur kien qieghed jilmenta fuq dak li kien qieghed isir fil-faccata tal-bini fir-rigward tad-distanzi legali, u xejn iktar. Ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni jaqra li Paul Cassar ried li jzomm lill-intimati milli:

"jkompli jibni u jikkostruwixxi fuq in-naha tal-faccat tal-fond tieghu ...... b'tali mod li tali bini u kostruzzjoni jivvjola l-

artikolu 443 tal-Kodici Civili rigward il-galleriji jew opri ohra bhalhom li johorgu l-barra mill-hajt kif ukoll ghar-rigward ta' ftuh ta' twieqi fil-faccata tal-bini, peress illi fil-bini u kostruzzjoni li qeghedin jaghmlu l-intimati jidher li mhux ser jinzammu dawn id-distanzi......".

Mela hu evidenti li fl-istadju li giet prezentata l-kawza l-attur ma setax kien qieghed jilmenta u jitlob lill-qorti biex tordna t-tnehhija ta' aperturi li jidher li kienu ghadhom ma sarux. Il-verzjoni tal-attur tkompli tikkonferma li l-kawza, meta giet prezentata, giet limitata fuq allegat ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili. Fl-ebda stadju tal-procediment ma ntalab permess sabiex issir korrezzjoni minhabba dak li sar mill-izvilupattur wara s-16 ta' Jannar 2007 (data tal-prezentata tal-kawza). Il-konvenut u l-imsejhin fil-kawza ghandhom ragun li fi proceduri fil-qrati superjuri, l-qorti trid tiddecidi fuq il-kawzali kif maghmula fir-rikors guramentat ghaliex altrimenti d-decizjoni tkun *extra petita*[2]. Lanqas ma jista' jinghad li f'dan il-kaz il-qorti tista' tapplika l-principju tal-ekwipollenza; principju li gie applikat mill-qrati lokali fejn il-kawzali ma tkunx espressa sew u mhux sabiex fic-citazzjoni jizdiedu l-kawzali.

4. F'kull kaz il-qorti m'ghandix dubju li fir-rigward:-

i. tal-aperturi li saru (Dok. VEC2 u VEC4) ghal fuq l-arja tal-kamra li tidher fir-ritratt a fol. 85 (markata bil-marka "X");
ii. Il-gallariji li jidhru fir-ritratt a fol. 92;

il-konvenut Camilleri u l-imsejhin fil-kawza m'humiex in regola, fis-sens li ma zammewx id-distanza legali. Dan in kwantu:-

a. L-Artikolu 443 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.

[2] Ara sentenza **John Aquilina -vs- Giovanni Coleiro *nomine***, Appell Kummercjali, 27 ta' Gunju, 1949 li saret riferenza ghaliha mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza **Emanuel Cauchi vs Michael Zammit nomine** deciza fil-15 ta' Lulju 2009.

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

b. L-Artikolu 425 jipprovdi: *"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju."*. F'dan il-kuntest ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] tat-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawza **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et**; *"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizontali, l-izvillup ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazzjoni jew intraspezzjoni tal-arja u lproprjeta' tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar."*.

Fil-kawza **Carmel Zammit vs Anthony Sultana** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[4] fil-31 ta' Jannar 1994, wiehed mill-ilmenti tal-attur kienet gallarija fil-faccata tal-konvenut li kienet f'distanza inqas minn dik kontemplata fl-Artikolu 443. Il-Qorti osservat li l-kejl stabbilit mil-ligi hu *"....**kejl matematiku li ma jippermetti l-ebda gustifikazzjoni**. Anke jekk, kif sewwa osserva l-perit tekniku, l-varjazzjoni bejn dak li trid il-ligi u d-distanza li zamm il-konvenut hija ta' pulzier, minn minimu ta' sitt pulzieri jew anqas sa massimu ta' pied. Fil-verita' d-distanza li kien obbligat bil-ligi josserva l-konvenut ma kienx wisq ikbar, zewg piedi u nofs, mill-wicc intern tal-hajt tal-appogg..... It-talba tal-attur fir-rigward tal-bini tal-gallarija qed tigi ghalhekk meqjusa gustifikata u **l-konvenut ghandu jirrimedja, naturalment biss sal-punt li jigu osservati strettament ad litteram id-distanzi legali** kif jigi dirett biex jaghmel mill-perit*

[3] Imhallef Tonio Mallia.
[4] Imhallef Joseph Said Pullicino.

nominand" (enfazi tal-qorti). Mir-ritratti li hemm fl-atti hu altru milli evidenti li l-konvenut u l-imsejhin fil-kawza flok ma spiccaw il-bazi ta' kull gallarija fid-distanza legali ta' zewg piedi u nofs mill-linja ta' gewwa tal-hajt divizorju, estendew l-istess gallarija ghat-tul ta' l-imsemmija zewg piedi u nofs u oltre.

Tista' tqum il-kwistjoni dwar x'ried ifisser il-legislatur bil-kliem ***"sal-linja ta' gewwa ta' dan il-hajt"***[5]. Kliem li ghall-qorti m'huwiex felici. Certament li hemm differenza bejn is-subinciz (1)[6] u (2)[7] tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili. Il-qorti temmen li ma kienx ikun hemm htiega li jintuzaw il-kliem *"sal-linja ta' gewwa ta' dan il-hajt"* (divizorju), kieku l-legislatur ma riedx jaghmel distinzjoni bejn il-kaz ta' twieqi u galleriji u sporgenzi ohra. Fir-realta' l-qorti ma tifhimx ghalfejn ghandu jkun hemm din id-distizjoni bejn twieqi u gallariji, ghalkemm hi evidenti minn qari tal-provvediment. Il-qorti hi tal-fehma li l-kliem *"sal-linja ta' gewwa ta' dan il-hajt"* tfisser il-linja medjana tal-hajt divizorju (dik li fir-ritratt Dok VEC2 a fol. 89 gie markata bil-linja Z-Z). M'hemmx dubju li d-dicitura li ntuzat fil-Kodici Civili Taljan tal-1865 hi hafna iktar flokha (Artikolu 589):-

"Tarattandosi di vedute dirette, la distanza si misura dalla faccia esteriore del muro, e, ***se vi sono balconi od altri simili sporti, dalla loro linea esteriore sino alla linea di separazione dei due fondi****.*

Trattandosi di vedute laterali ed oblique, si misura dal piu vicino fianco della finestra, o dal piu vicino sporto sino alla detta linea di separazione.*"*.

Fir-rigward tal-aperturi li hemm fil-faccata tal-bini li jikkonfina mil-lvant mat-triq u li jaghtu ghall-gallariji, m'hemmx dubju li ma nzammitx id-distanza legali li jimponi l-Artikolu 443 in kwantu jaslu sal-hajt divizorju. Hu evidenti li f'dawn l-aperturi ser isiru bibien tal-hgieg, minn

[5] It-test Taljan fl-Ordinanza VII tal-1868 hi: *"Rispetto a balconi ed altri simili sporti, la distanza si misura dalla linea esteriore del lato del balcono o altro sporto, piu' vicino al muro divisorio,* **alla linea interna di questo muro.***"*.
[6] Japplika f'kaz ta' twieqi.
[7] Japplika fil-kaz ta' gallariji jew opri ohra.

liema parti tal-izvilupp ghandek veduta mill-isbah tal-bajja ta' Marsalforn u l-bahar. Il-qorti temmen li l-kelma "twieqi" ghandha tinkludi dawn it-tip ta' aperturi[8]. Wiehed ghandu jiftakar li dan il-provvediment dahal fis-sehh permezz tal-Ordinanza VII tal-1868 meta aperturi hekk kbar ma kienux isiru fil-faccata tal-bini. Iz-zmenijiet inbidlu u l-qorti hi tal-fehma li l-interpretazzjoni ghandha tirrifletti z-zmenijiet li qeghdin nghixu fihom. Fil-Kodici Municipali (Code de Rohan) fit-Taqsima tas-Servitujiet, Artikolu VIII kien jipprovdi:-

"Nessuno potra' aver balconi o finestre, che non sieno distanti per tre palmi almeno dal muro divisorio.".

Il-konvenuti u l-imsejhin fil-kawza ghamlu riferenza ghas-sentenza **Carmel Zammit vs Anthony Scicluna** deciza fil-31 ta' Jannar 1994, fejn il-qorti ghazlet li ma tapplikax l-Artikolu 443(1) minkejja li ma nzammitx id-distanza legali fi twieqi li nfethu fuq wara tal-fond. Il-qorti ddikjarat li l-opposizzjoni tas-sid meta ma tkunx inzammet id-distanza, *".....ma ghandhiex pero' tkun kappriccjuza u vessatorja u bla raguni fil-konfront tal-gar."*. Fehma li l-Qorti tal-Appell ma qablitx maghha fil-kawza **Alfred Mizzi et vs Frank Corso et** deciza fit-8 ta' Mejju 2003 fejn gie konfermat li *".....id-disposizzjoni tal-ligi ma tiddistingwi xejn bejn twieqi fuq il-faccata u twieqi fuq in-naha ta' wara tal-bini."*. Il-Qorti kompliet: *"L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku.* ***Fi kliem iehor, il-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu.*** *Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-ligi – haga li timpedixxi l-ermanewtika legali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm incerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli cari u fissi imposti b'ligi jigu soggettati ghal interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju"*[9].

[8] Rilevanti wkoll hi sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **George Camilleri vs Carmelo sive Charles Curmi** deciza fit-3 ta' Lulju 1995.

[9] Hekk ukoll fil-kawza **Godwin Azzopardi et vs Paul Azzopardi et** deciza fl-24 ta' Settembru 2004 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat li l-applikazzjoni tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili ma jiddependix mill-pregudizzju o meno li jista' jinholoq meta ma tigix osservata d-distanza legali; *"L-ebda konsiderazzjoni oha ma hija permessa, u cioe' la*

F'dan l-insenjament il-Qorti tal-Appell applikat ad litteram l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, li ma jidhirx li qieghed jiddistingwi bejn dawk il-kazijiet fejn mit-tieqa ghandek veduta laterali fuq il-proprjeta' tal-gar u fejn ma ghandekx tali veduta. Ragunament li jidher floku in kwantu fil-provvediment ma jinghadx li min jilmenta jrid jaghti xi prova li qieghed ibati pregudizzju bi ftuh ta' twieqi f'distanza inqas minn dik kontemplata mil-ligi. Ghalhekk jidher li l-ligi taghti lok ghal presunzjoni iuris et de iure, u ghaldaqstant ma tippermettix prova kuntrarja, u cioe' li m'hemmx prospett ghal fuq il-fond ta' haddiehor. Il-posizzjoni taht il-Kodici Civili Taljan prezenti tidher li hi differenti:-

(a) **L-Artikolu 905** jipprovdi li: *"Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi e' la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che peremetta di afacciarsi sul fondo del vicino, se non vi e' la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi e' una via pubblica"*.

(b) **L-Artikolu 906** jipprovdi li: *"Non si possono aprirre vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di settantacinque centimetri, la quale deve misurarsi dal piu vicino lato della finestra o dal piu' vicino sporto."*.

Ghalhekk hu evidenti li fil-ligi Taljana kollox jiddependi jekk bl-aperturi humiex jinholqu veduti diretti, laterali jew oblikwi fuq il-fond ta' haddiehor. Disposizzjonijiet li huma stabbiliti fl-interess tal-privat u li fir-realta' jittutelaw il-fond tal-gar mill-indiskrezzjoni ta' terzi. Id-distanza legali trid tigi rispettata meta mill-fond fejn saru l-aperturi, gallariji jew sporgenzi ohra tista' tigi ezercitata l-veduta ghal fuq il-fond tal-gar.

---

jekk it-tieqa thares fuq il-proprjeta' ta' min jkun fetaha u lanqas jekk tali tieqa tohloqx xi dritt ta' introspezzjoni fuq il-garr.".

5. Kwistjoni principali f'din il-kawza hi dwar jekk il-parti ta' quddiem li trid tghaddi minnha sabiex tidhol fid-dar tal-attur, hijiex proprjeta' tieghu. Kwistjoni li l-konvenut Dennis Camilleri qajjem fil-kors tas-smiegh tal-provi. Fir-risposta guramentata tal-konvenut Dennis Camilleri (fol. 20) ma nghatat l-ebda eccezzjoni fejn ikkontstat jew esprima xi dubju li l-attur hu proprjetarju tal-ambjent in kwistjoni u tal-kamra li ghal fuqha qeghdin jaghtu l-aperturi li nfethu fil-hajt divizorju. Tant hu hekk li l-attur u l-konvenut ikkonkludew ftehim sabiex il-konvenut iwaqqa' l-kamra u jerga' jibniha ghas-spejjez tieghu, u jsir xoghol fuq il-faccata. Il-faccata li tidher fir-ritratt a fol. 92 u li minnha tidhol ghall-proprjeta tal-attur, saret mill-konvenut Camilleri ghas-spejjez tieghu. Ir-raguni tghidlek li m'huwiex verosimili li f'dak l-istadju kien hemm kontestazzjoni li l-kamra u l-ambjent ta' quddiemha huma proprjeta' tal-konvenut. Pero' hu evidenti li l-affarijiet inbidlu fil-kors tas-smiegh tal-kawza. Tant hu hekk li fir-risposta guramentata tal-imsejhin fil-kawza jinghad li l-attur ghandu jaghti prova li hu proprjetarju:-

a. **<u>Franklin u Roderick Camilleri</u>**:- *"....l-attur jehtieglu jipprova li l-arja tal-kamra kif wkoll l-arja ta' fuq it-tarag li jwassal ghall-proprjeta' tieghu, attigwi ghall-fond 78-79, huma wkoll proprjeta tieghu."* (fol. 120).

b. **<u>Maudie Cini</u>**:- *"illi fl-ewwel lok, sabiex jirnexxi fit-talbiet tieghu, l-attur ghandu jipprova li huwa verament sid ta' l-ambjent li l-gallariji jew opri ohra ndikati minnu fir-rikors guramentat jaghtu ghal fuqhom."* (fol. 145).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur iddikjara: *"L-esponenti huwa konxju mill-fatt li **azzjoni bhalma hija dik odjerna ghandha tigi esperita mil-proprjetarju tal-art.**"* (fol. 199).

Dwar din il-kwistjoni l-konvenut u l-imsejhin fil-kawza ressqu bhala xhud lil Martin Bajada li hu ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, wara li fil-5 ta' Dicembru 2008 ipprezentaw rikors (fol. 162) u ddikjaraw li ghamlu ricerki

dwar il-kamra u t-tarag, u kien jidher li dawn l-ambjenti kienu proprjeta' tal-Gvern. Martin Bajada ddikjara li:-

- Fejn hemm il-kamra u l-parti ta' quddiemha, cjoe' fejn hemm it-tarag, hu proprjeta' tal-Gvern.
- Il-Gvern m'ghandux kuntratti f'idejh li jaghti prova tal-akkwist, izda ghandu *survey sheets* dettaljati li juru li l-ambjenti in kwistjoni huma proprjeta' tal-Gvern.
- Il-pjanta a fol. 187 turi l-proprjeta tal-Gvern.
- Fis-7 ta' Lulju 1904 fl-atti tan-nutar Carmelo Gauci gie ppublikat kuntratt ta' permuta[10], li permezz tieghu l-Gvern ittrasferixxa lil terzi dik il-parti tal-art kulurita bil-lewn ahmar (ara pjanta a fol. 190), u in kontrakambju l-Gvern akkwista l-porzjon art murija bil-kulur isfar. Dan ghall-iskop ta' allinjament tat-triq. L-ewwel porzjon art bil-kulur ahmar (kejl ta' 19 2/3 jardi kwadri) jinghad li tikkonfina min-naha ta' nofsinhar u lvant ma' *"spazio pubblico"* u min-naha tat-tramuntana ma' proprjeta ta' Paolo Farrugia. Fl-atti processwali m'hemmx dettalji dwar min kien Paolo Farrugia, ghalkemm omm Antonia Frendo (testatrici li halliet lill-attur u lil martu werrieta taghha) kienet bint Giorgio Frendo u **Caroline Farrugia**. Ma jirrizultax x'kien jismu missier Caroline Farrugia. Interessanti li fil-kuntratt tal-1904 jinghad li *"La condizione su menzionata e, che lo spazio pubblico nella suddetta pianta marcato colla lettera A contiguo alla suddetta porzione di yarde 19 2/3* ***non possa assogettarsi ad alcuna sorta di servitu.****"* (fol. 181). Il-porzjon murija bl-ittra A tidher fil-pjanta a fol. 187.
- Fl-1990 kien sar survey tal-art li kien fadallu l-Gvern peress li kien qieghed isir xoghol ta' skavar u zvilupp; *".....kien irrizultalna li kien sar xoghol iehor ta' skavar u li dan kien jinkludi l-kamra li tidher fil-pjanta a fol. one hundred sixty seven (167) u wkoll parapett li jidher fl-istess pjanta*." (fol. 172). Jirrizulta wkoll li x-xhud kien mar fuq il-post fiz-zmien li kien sar is-survey (1990). Ghalkemm l-ufficcju ta' Ghawdex gie mitlub biex jindika l-ismijiet tas-sidien, *"...u dan peress illi l-ambjenti jaqghu fil-parti murija bil-kulur blue fil-pjanta li hemm fir-Red 2 tal-process tad-Dipartiment. Pero din l-informazzjoni qatt ma*

[10] Fol. 180.

nghatat u fil-fatt nista' nikkonferma li qatt ma ttiehdu passi kontra l-privat illi ghamel tali zvilupp fuq il-proprjeta' tal-Gvern." (fol. 173).

- Fis-16 ta' April 1991 fl-atti tan-nutar Dr Vincent Miceli (fol. 177) sar kuntratt li permezz tieghu l-Gvern ittrasferixxa lil Mary Caruana porzjon art tal-kejl ta' 12.05 metri kwadri u jinsab dikjarat li *"....tmiss mill-lvant ma' Triq Santa Marija u* ***mill-irjieh l-ohra ma' gid tal-Gvern."***. Il-porzjon art oggett tal-kuntratt tal-1991, hi murija bil-kulur ahmar fil-pjanta a fol. 188. F'din il-pjanta hu ndikat parti mit-tarag li jidher fir-ritratti a fol. 81-86, liema ritratti juru t-tarag kif kien qabel sar l-izvilupp mill-konvenut.

Il-mod ta' akkwist jiddistingwu ruhhom f'**titolu originali** fejn l-akkwist m'ghandux relazzjoni mad-dritt tal-proprjetarju precedenti u ghalhekk ma jiddependix mit-titolarjeta' tal-awtur, jew **titolu derivattiv**, fejn l-istess dritt ighaddi minn soggett ghall-iehor fejn japplika l-kuncett li *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet e resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*. L-Artikolu 560 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) Il-proprjeta u l-jeddijiet l-ohra fuq il-hwejjeg, jew li ghandhom x'jaqsmu mal-hwejjeg, jistghu jigu akkwistati u ttrasferiti b'successjoni jew bis-sahha ta' ftehim, jew bil-preskrizzjoni.

(2) Il-proprjeta' tista' wkoll tigi akkwistata u ttrasferita b'okkupazzjoni jew b'accessjoni.".

Martin Bajada ma pprezenta l-ebda kuntratt li jaghti prova tat-titolu tal-Gvern fuq dik il-parti tal-proprjeta' fejn hemm il-kamra u t-tarag li jwassal ghall-parapett fronteggantid-dar tal-attur. Wisq inqas ma ta taghrif kif l-ambjenti in kwistjoni saru proprjeta' tal-Gvern. Ghax-xhud dan hu stat ta' fatt in kwantu fil-pjanti li ghandu d-Dipartiment jinghad li l-art hi tal-Gvern. Min-naha tal-attur m'hemmx kontestazzjoni li d-dar 78-79, Triq Santa Marija, Marsalforn hi proprjeta tieghu li wiret minghand Antonia Frendo. Inoltre m'hemmx dubju li l-attur ghandu l-pussess tal-kamra u t-tarag ta' quddiem, li hu l-mezz ta' dhul u hrug ghad-dar tieghu. Pussess li jidher li kien ukoll ghand

l-awtrici tieghu. Skond l-Artikolu 525 tal-Kodici Civili, il-presunzjoni hi li ***"... kull persuna tippossjedi ghaliha nfisha, u b'titolu ta' proprjeta, meta ma jigix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna ohra."***[11]. Hu evidenti li l-ligi tippresupponi l-ezistenza tal-pussess u tipprezumi li kull wiehed jippossjedi ghalih innifsu u b'titolu ta' proprjeta'. F'dan ir-rigward il-gurista Pothier ighid: *"Quantunque il possesso sia un fatto piuttosto che un diritto, tuttavia esso da' al possessore taluni diritti e azioni in rapporto alla cosa che egli possiede. Questi diritti risultano da una presunzione stabilita in favore del possessore che lo fa reputare proprietario della cosa che egli possiede, fno a che essa non e' reclamata dal proprietario, e anche a riguardo del vero proprietario che la reclamasse prima di avere giustificato il suo diritto."*[12]. Fil-fehma tal-qorti ma tressqux provi sodisfacenti li jistghu jwasslu sabiex tigi meghluba l-presunzjoni li jgawdi l-attur. Ghalkemm id-deposizzjoni ta' Martin Bajada tnissel dubju dwar kemm l-ambjenti in kwistjoni jifformaw parti mill-proprjeta tal-attur, pero' wahedha m'hijiex bizzejjed biex teghleb il-presunzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Dennis Camilleri u l-imsejhin fil-kawza:-

2. Tiddikjara li l-konvenut Joseph Cassar m'huwiex legittimu kontradittur tal-attur u ghalhekk qeghda tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju. Spejjez a karigu tal-attur.

3. Tastjeni milli tqies it-tieni talba tal-attur in kwantu l-bini tlesta.

4. Tiddikjara li fil-bini li ghamlu l-konvenut Dennis Camilleri u l-imsejhin fil-kawza ma zammewx

---

[11] **L-Artikolu 687** tal-Codice Civile del Regno di Italia (1865) kien ighid: *"Si presuppone sempre che ciascuno possieda per se stesso ed a titolo di proprieta', quando non si provi che abbia cominciato a possedere in nome altrui.......".*

[12] Ara F. Laurent, *Principii di Diritto Civile* (Volum XXXII) pagna 218 para 264. L. Borsari (*Commentario Breve del Codice Civile Italiano* Volum II pagna 1120) jispjega li: *"La protezione del possesso dev'essere riposta sulla sua vera base: che e' la conservazione dello stato giuridico apparente quale guarentigia dell'ordine sociale.".*

id-distanza legali kontemplata fl-Artikolu 443 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fir-rigward tal-gallariji u l-aperturi li fethu fuq il-faccata tal-bini li tikkonfina min-naha tal-lvant ma' Triq Santa Marija, u ghaldaqstant tikkundanna:-

(a) lill-imsejjah fil-kawza Franklin Camilleri fir-rigward tal-ewwel sular (dak sovrastanti l-garaxx);
(b) lill-imsejjah fil-kawza Roderick Camilleri fir-rigward tat-tieni sular;
(c) lill-konvenut Dennis Camilleri fir-rigward tat-tielet sular;
(d) lill-imsejha fil-kawza Maudie Cini fir-rigward tar-raba' sular;
sabiex fi zmien sittin (60) jum:-

i. Inehhu ghas-spejjez taghhom dik il-parti tal-gallarija fil-proprjeta taghhom li qeghda bi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civil. Ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni u direzzjoni ta' AIC Vincent Ciliberti.
ii. Jaghmlu x-xoghol mehtieg sabiex l-aperturi f'kull sular li hemm fil-faccata tal-bini ta' kull sular u konfinanti ma' Triq Santa Marija u li jaghtu ghall-gallariji, jkollhom distanza ta' mill-inqas sitta u sebghin (76cm) mill-hajt divizorju.
iii. F'kaz li l-ordnijiet li qeghdin jinghataw mill-qorti jibqghu ma jitwettqux, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghol ghas-spejjez ta' dik il-parti li tkun baqghet inadempjenti. Ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni u direzzjoni ta' AIC Vincent Ciliberti.

Spejjez a karigu tal-konvenut Dennis Camilleri u l-imsejhin fil-kawza.

Jibqghu mpregudikati d-drittijiet tal-attur fir-rigward tal-apeturi li nfethu fil-hitan divizorji u li qeghdin jaghtu ghal fuq il-kamra li tidher fl-iskizz a fol. 93. Ovvjament jibqa' wkoll impregudikat kwalsiasi d-dritt tal-Gvern fuq l-ambjenti in kwistjoni, in kwantu ma kienx parti ghal dan il-procediment.

< Sentenza Finali >

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