MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 71/2001/1

Maria Dolores Grima

Vs

Joseph Spiteri

Il-Qorti,

Proprjeta ta' hajt divizorju – Distanza legali ta' twieqi u gallariji mill-hajt divizorju – Gholi ta' hajt divizorju.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-attrici fl-1 ta' Awwissu 2001 li permezz taghha ppremettiet u talbet:-

L-attrici hi propjetarja ta' fond illi huwa in parti mibni u in parti art, fi Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex li tikkonfina min-nofsinhar ma' beni tal-konvenut, mil-punent mit-triq imsemmija u mit-tramuntana ma' beni ta' l-ahwa Zerafa jew succewssuri taghhom fit-titlu.

Ricentement il-konvenut ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tieghu, fejn flagrantament kiser ghadd ta' jeddijiet ta' l-attrici.

Fil-fatt il-konvenut fil-parti tal-fond li m'hijiex mibnija, wara li waqqa l-hajt divorzju tas-sejjieh, uzurpa parti minn l-art ta' l-attrici biex ghamel il-kostruzzjoni tieghu fuqha.

Illi fuq in-naha ta' wara u cioe' fil-parti fejn hija mibnija u fejn ghalhekk hajt id-divorzju huwa unikament propjeta' ta' l-attrici u mibni fil-propjeta taghha, l-konvenut qabad u bena fuq parti mil-hajt ta' l-attrici, b'mod illi uzurpa dik il-wisa' ghad-dannu tal-attrici.

Illi barra minn hekk l-konvenut fil-parti li tigi fejn il-faccata tal-fond tieghu ma gholliex il-hajt divorzju ghal l-gholi li kien qabel ma waqqa l-istess hajt, u l-anqas skond l-gholi rikjest mil-ligi.

Illi kemm fil-faccata kif ukoll fin-naha ta' wara l-konvenut ghamel aperturi u galleriji li ma humiex fid-distanza rikjest mil-ligi, mal-hajt divizorju.

Illi minkejja li kien interpellat diversi drabi, sabiex jirrimedja ghal dawn in-nuqqasijiet, il-konvenut baqa' indampjenti, u minkejja li prometta li kien lest li jiltaqa' ghal soluzzjoni, huwa baqa qatt ma attenda ghal laqghat li saru.

Ghalhekk l-attrici talbet lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut uzurpa parti mil-art ta' l-attrici meta bena fuq l-istess art, fin-naha ta' quddiem tal-fond tal-attrici.

2. Tiddikjara illi l-konvenut ma kellu l-ebda jedd jibni fuq dik il-parti tal-hajt divorzju, peress illi l-istess hajt huwa proprjeta ta' l-attrici u ghalhekk huwa uzurpa dik il-wisa' li bena fuqha ghad-dannu ta' l-attrici.

3. Tiddikjara illi l-hajt divorzju fuq in-naha tal-faccata tal-fond, kostruwit mill-konvenut ma huwiex skond l-gholi li kien qabel u lanqas skond l-gholi rikjest mil-ligi.

4. Tiddikjara illi l-gallariji u l-aperturi kostruwiti fil-faccata u fuq in-naha ta’ wara tal-fond tal-konvenut ma humiex fid-distanza mill-hajt divizorju, kif stabbilita mil-ligi.

5. Konsegwentament tikkundanna lil-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu moghti minn din l-Onorabbli Qorti, huwa jirrettifika l-bini maghmul minnu u dan billi l-konvenut jnehhi kwalunkwe kostruzzjoni li huwa ghamel fil-propjeta’ ta’ l-attrici fil-parti ta’ quddiem tal-propjeta’ taghha; billi jnehhi kull kostruzzjoni illi huwa ghamel fuq il-hajt proprjeta esklussiva ta’ l-attrici, fuq in-naha ta’ wara tal-fond taghha; jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex il-hajt divizorju fuq in-naha tal-faccata jigi mgholli ghal l-gholi li kien qabel; kif ukoll li jsiru dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni, sabiex il-gallarijiet u aperturi fuq imsemmija, jigu fid-distanza konformi mal-ligi mil-hajt divizorju.

6. Tinnomina perit arkitett sabiex jissorvelja dawn ix-xogholijiet.

7. Tawtorizza lil attrici sabiex fin-nuqqas tal-konvenut li jaghmel dawn ix-xogholijiet kif ikkundannat, l-istess xogholijiet isiru minn l-istess attrici a spejjes ta’ l-istess konvenut.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fl-1 ta’ Settembru 2001 (fol. 7), il-konvenut eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-konvenut huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi x-xogholijiet kollha li saru mill-konvenut saru kollha skond il-Ligi u wara ftehim bejn il-Perit tieghu u dak tal-atturi.

2. Illi ghal dak li jirrigwarda t-tieqa li l-attrici qed tallega li mhix skond id-distanza rikjesta mill-ligi din tinsab tlett piedi il-gewwa mill-hajt divorzju u ghalhekk it-talba tal-attrici biex din l-apertura tinghalaq jew titpogga fid-distanza rikjesta mill-Ligi ma tistax tigi milqugha.

Rat l-atti kollha, inkluz ir-rapport tal-perit tekniku Joseph Mizzi[1] u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghda tilmenta li meta l-konvenut bena d-dar ta' residenza tieghu:-

(a) Uzurpa parti mill-art taghha fil-parti ta' quddiem tal-proprjeta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici ddikjarat: *"Dwar il-hajt divizorju li nbena mill-konvenut meta giet kostruwita d-dar tal-istess konvenut, il-perit irrapporta illi l-hajt inbena skond il-linja li giet stabbilita fuq il-post mill-perit Salvu Micallef u l-perit Teddy Busuttil fil-presenza tal-partijiet.* ***Dwar dan l-attrici qeghda taqbel.****"* (enfazi tal-qorti – fol. 275). F'kull kaz l-attrici ma ressqet l-ebda prova li turi dak li kienet qeghda tallega.
(b) Bena fuq parti mill-hajt divizorju li hu proprjeta tal-attrici.
(c) Bena l-hajt divizorju fil-parti ta' quddiem li m'huwiex tal-gholi li kien qabel u lanqas l-gholi rikjest mil-ligi.
(d) Ghamel gallarija u aperturi fejn naqas li josserva d-distanza legali mposta mil-ligi.

2. Il-proprjeta' tal-kontendenti hi maqsuma b'hajt divizorju antik u wiesgha. L-attrici tippretendi li dan il-hajt hu proprjeta' taghha. Il-konvenut xehed li l-hajt divizorju hu proprjeta tieghu (fol. 46). Sussegwentement iddikjara li hu komuni. F'dan il-kuntest issir ukoll riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta l-konvenut: *"****Ghalhekk jigi sottomess li l-hajt divizorju li kien hemm mit-triq sal-kamra tal-hamiem (colombaia) hu wiehed komuni****, u l-attrici ma rnexxilhiex tipprova l-kuntrarju."* (enfazi tal-qorti - fol. 292)[2]. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-proprjeta' taghhom kienet oggett tal-qasma li saret permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Dicembru 1916 fl-atti tan-nutar Francesco Gauci (fol. 205). Mal-kuntratt hemm rapport tal-

[1] Nominat b'digriet moghti fis-26 ta' Ottubru 2001 (fol. 11).
[2] Ara wkoll nota prezentata mill-attur fl-14/10/2008 (fol. 202).

perit Arturo Bondi u pjanta li turi fhix kienet tikkonsisti l-proprjeta'. Sfortunatament ma jirrizultax li saret pjanta biex turi l-pjan ta' qasma li hejja dan il-perit, u li kien oggett tal-kuntratt ta' divizjoni. Il-partijiet fuq il-kuntratt kienu Francesco Mizzi u wliedu (awturi fit-titolu min-naha tal-konvenut) li gew assenjati l-ewwel porzjon, u Giovanni Grima (awtur fit-titolu min-naha tal-attrici) li gie assenjat it-tieni porzjon. Waqt access li sar fit-30 ta' April 2008 gie dikjarat: *"Bejn il-partijiet hemm qbil li l-hajt divizorju (mhux dik il-parti mibnija mill-konvenut bil-gebel tal-kantun)* ***hu l-hajt originali.****"* (enfazi tal-qorti - fol. 147). Il-qorti tifhem li fuq bazi ta' probabilita' dan il-hajt kien ezistenti fiz-zmien li saret il-qasma. Konkluzjoni li l-qorti tasal ghaliha mill-fatt li:-

i. Il-proprjeta' kienet wahda u hemm l-apertura li tidher fir-ritratt JS5 a fol. 126, u li hi mbarrata. Mill-provi li tressqu jidher li din il-fetha giet imbarrata wara li saret il-qasma. Jista' jkun ukoll rilevanti li fir-rapport tal-perit Bondi f'dik il-parti fejn jiddiskrivi l-fond, jinghad: *"Dal detto cortile si* ***accede ad una mandretta*** *piantata in parte a fichi d'India, della capacita' superficiale di circa un mondello e quattro misure, con una piccola stanza ed una colombaja ad essa sovrapposta."* (fol. 211).

ii. Mill-kamra sottoposta ghal dik li fil-kuntratt hi deskritta bhala *colombaia*, hemm il-hajt (min-naha tal-proprjeta tal-konvenut) li jidher li jkompli mal-kumplament tal-hajt divizorju fis-sens li m'hemmx indikazzjoni li nbena wara (ara ritratti JS7 a fol. 124 u JS4 a fol. 125 u JS4).

iii. L-attrici ma ressqet l-ebda prova li l-hajt divizorju nbena wara li saret il-qasma.

Il-wisa' tal-hajt divizorju, li jidher fir-ritratt a fol. 152 hu ta' iktar minn tlett (3) piedi u jvarja f'punti differenti. Gialadarba l-attrici tippretendi li l-hajt divizorju hu proprjeta' taghha, l-oneru tal-prova qieghed fuqha. Waqt l-access tat-30 ta' April 2008 ghamlet zewg argumenti in sostenn tat-tezi taghha:-

a. L-armarji fil-hajt divizorju min-naha tal-proprjeta taghha (ara ritratti a fol. 149 u 151) huma sinjal li l-hajt divizorju hu proprjeta taghha. Pero' ma jidhirx li dawn l-armarji jidhlu l-gewwa iktar min-nofs il-hajt divizorju. Inoltre t-tarag, ara ritratt a fol. 21) sar wara l-qasma tal-1916 tant li hemm riferenza li Grima rrizerva li jaghmel tarag li jwassal ghal *colombaia*. Jista' jinghad li hemm ukoll sinjali favur il-konvenut; ezempju l-wicc ta' parti mill-hajt divizorju li jxaqleb ghal fuq il-proprjeta tal-konvenut, jew l-opramorta ta' zewg filati li l-attrici ghamlet fuq in-naha ta' barra tal-hajt divizorju (ara ritratt Dok. JS7 a fol. 124).

b. Il-proprjeta' tal-konvenut kienet originarjament art filwaqt li fuq in-naha tal-attrici kien hemm il-bini. Il-presunzjoni stabbilita mil-ligi (Artikolu 409[3] tal-Kap. 16) f'kaz ta' hajt divizorju li jaqsam bini minn gnien, jew bitha jew ghalqa, hi bazata fuq ir-ragunament li l-hajt (divizorju) jifforma parti mill-bini u li minghajru ma jistax ikollok il-bini. Ghalhekk hu prezunt li s-sid tal-bini hu l-proprjetarju tal-hajt. Mill-provi rrizulta li meta saret il-qasma fl-1916, fuq in-naha tal-proprjeta' tal-attrici (il-parti assenjata lil Giovanni Grima) kien hemm mandra. Dan il-fatt storiku ma jistax jigi skartat ghaliex successivament inbniet il-kamra li tidher fir-ritratt a fol. 21 li llum hi bla saqaf. Hu minnu wkoll li kien hemm parti mill-proprjeta bil-bini, u permezz tal-qasma kull parti giet assenjata parti mill-bini. Il-qorti ma tqiesx li jista' jsir xi paragun bejn dan il-kaz u dak trattat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Onorato Vella vs Antonio Sant** deciz fis-26 ta' Gunju 1954 (Volum XXXVIII.ii.525). F'dik il-kawza l-qorti kkonkludiet li jekk hajt divizorju kien originarjament jifforma parti mill-istess fond (il-bini u fuq in-naha l-ohra, il-bitha, kienu parti mill-istess fond), meta l-fond inqasam *"la darba l-hajt in kwistjoni qieghed isostni l-bini tal-attur, u qieghed iservi wkoll bhala hajt perimetrali tal-proprjeta tieghu, il-prezunzjoni tibqa dejjem favur l-attur. Biex dina l-prezunzjoni tigi mwaqqa' kien hemm bzonn, kif soltu jsir, li tinzamm rizerva tal-komunjoni tal-hajt."*.

Fil-fehma tal-qorti minn qari tal-kuntratt ta' qasma m'hemm xejn li jista' jaghti wiehed x'jifhem li l-hajt divizorju hu proprjeta' ta' wiehed jew tal-iehor mill-kondividenti. Mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1916 hu evidenti li l-bini (bl-eccezzjoni tal-kamra li fuqha hemm il-colombaia – ritratt Dok. JS4 – fol. 125) sar wara l-qasma. F'dan il-kuntest il-qorti qeghda tirreferi ghall-kamra (illum bla saqaf) li tidher fir-ritratt a fol. 21 (ritratt mehud fil-proprjeta tal-attrici) li ma kienx jezisti meta saret il-qasma. Kif tajjeb osserva l-konvenut, *".... l-bini li sar fil-parti tal-mandretta li kienet giet assenjata lil Giovanni Grima kien sar zmien wara d-divizjoni."* (fol. 291). Prova meta nbniet din il-kamra ma saritx, ghalkemm m'hemmx dubju li nbniet wara l-kuntratt tal-1916[3]. L-attrici nkarigat lill-perit Karmenu Borg biex jaghmel ezercizzju tekniku f'tentattiv biex taghti prova li l-hajt divizorju hu proprjeta' taghha. Pero' d-dikjarazzjoni tal-perit Borg (fol. 266) m'hijiex prova tal-kontenut taghha. Inoltre, f'dak l-istadju l-provi tal-attrici kien maghluq u ma ghamlet l-ebda talba sabiex tressaq provi godda. F'kull kaz l-attrici kellha kull opportunita' li fl-istadju tas-smiegh tal-provi quddiem il-perit tekniku Joseph Mizzi, tressaq provi teknici in sostenn tat-tezi taghha tal-hajt hu proprjeta' taghha. Madankollu u f'kull kaz, fil-fehma tal-qorti ghall-ezitu ta' din il-kawza m'huwiex rilevanti ta' min hu proprjeta' l-hajt divizorju li jidher fir-ritratt Dok. MX3 a fol. 152. Dan in kwantu mill-provi rrizulta minghajr ombra ta' dubju li l-hajt li tella' Spiteri fuq parti mill-hajt divizorju, sar bi qbil mal-attrici. Il-qorti ma tistax tifhem kif l-attrici qajmet din il-kwistjoni meta kien intlehaq dan il-ftehim. Fil-fatt irrizulta li meta kien ser jibni d-dar il-konvenut, kienu ltaqghu l-partijiet flimkien mal-periti ta' fiducja taghhom. Fuq il-post kien sar ftehim li bih il-partijiet ftehemu li Spiteri jhott parti mill-hajt divizorju li l-attrici qeghda tghid li hu proprjeta' taghha. F'dan il-kuntest issir riferenza ghax-xhieda ta':-

- **Il-perit Teddy Busuttil**, il-perit inkarigat mill-attrici (seduta tat-22 ta' Marzu 2005):- *"Fuq wara kien hemm hajt tal-franka wiesgha u hekk niftakar sewwa konna ghidna li jinqala s-saff tad-9" fuq in-naha ta' Spiteri u jerga jitla hajt gdid tad-9" minfloku. Dak il-hin il-*

[3] Ara pjanta annessa mal-kuntratt tal-1916 fejn ma tidhirx din il-pjanta.

partijiet dehru kuntenti bil-ftehim milhuq u bil-marki li saru fuq il-post." (fol. 169);

- **Il-perit Saviour Micallef,** il-perit inkarigat mill-konvenut kien ghamel skizz (fol. 204) meta sar il-ftehim. F'dan l-iskizz hemm indikat li ser jittella' hajt gdid (ara wkoll xhieda li nghatat mill-perit Micallef fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2008 meta qal: *"Li naf zgur hu li dakinhar iz-zewg partijiet qablu dwar il-mod kif ghandu jinbena l-hajt divizorju."* – fol. 252).

Ix-xhieda tal-periti u l-iskizz li ghamel il-perit Micallef jikkontradicu l-verzjoni li nghatat minn hu l-attrici, li qal: *"Ftehemna li fejn qbilna li l-hajt huwa tieghu dan seta jwaqqghu u jibnieh mill-gdid kif irid hu,* ***izda fil-parti li hija taghna kellu jtella saff ghalieh.****"* (enfazi tal-qorti – fol. 25). Hu evidenti li l-attrici kien rega' bdielha u b'mod unilaterali bidlet dak li kien intlehaq ftehim dwaru. Ovvjament dan ma setax isir ghaliex l-attrici kienet tat il-kunsens taghha sabiex Spiteri jibni, kif fil-fatt bena. Min-naha l-ohra, filwaqt li l-konvenut ressaq il-provi biex juri li kien intlehaq ftehim dwar il-mod kif kellu jinbena l-hajt tad-dar tieghu u li hu ma uzurpa l-ebda parti mill-hajt divizorju l-antik, ma jfissirx li ghandu d-dritt li ma jonorax il-parti tal-ftehim tieghu. Fl-iskizz li kien hejja l-perit Saviour Micallef (fol. 204) hemm miktub li *"l-hajt jibqa' ta' Grima"*. Dan jirreferi ghal kumplament tal-hajt divizorju li jidher fir-ritratt Dok. MX3 a fol. 152. Il-periti kkonfermaw li meta ntlehaq il-ftehim bejn iz-zewg partijiet ma kienux dahlu fil-kwistjoni dwar proprjeta' ta' min hu l-hajt; il-perit Teddy Busuttil xehed: *"Ahna bhala periti ma ddecidejnix ta' min hu l-hajt ghax dik kwistjoni legali."* (fol. 169). Bl-istess mod il-perit Saviour Micallef iddikjara li dakinhar li ntlehaq il-ftehim ma qaghadux jidhlu fil-kwistjoni proprjeta ta' min hu l-hajt. Hu evidenti li sar ftehim li din il-parti tal-hajt divizorju ma' gemb il-hajt mibni minn Spiteri kellha tibqa' ghall-beneficcju tal-attrici.

3. Ilment iehor tal-attrici jittratta l-parti tal-hajt divizorju fuq quddiem tal-proprjetajiet tal-kontendenti. Mill-provi ma rrizultax l-gholi ta' din il-parti tal-hajt. Il-perit tekniku rrelata

li: *"Rigward il-hajt divizorju fuq quddiem, il-konvenut ghandu jgholli l-hajt divizorju ghal l-gholi li kien qabel jew skond l-gholi rikjest mill-Ligi jew ghal l-gholi ta' 10 piedi mill-wicc tal-hamrija fil-proprjeta tal-attrici."* (fol. 113). Inoltre l-Artikolu 408 jipprovdi l-gholi li ghandu jinbena hajt divizorju bejn btiehi, gonna jew ghelieqi. Pero' ma jirregolax l-gholi fil-kaz fejn fuq naha ghandek gnien (proprjeta tal-attrici) u n-naha l-ohra ghandha rampa biex tidhol f'garaxx. Fil-fehma tal-qorti gialadarba l-ligi tidentifika x'inhuma dawn l-ambjenti, il-kliem m'ghandux jinghataw xi tifsira differenti. Certament li l-gholi tal-hajt m'huwiex jaghti lok li l-konvenut jista' mill-livell tat-triq jittawwal ghal gewwa l-proprjeta' tal-attrici.

4. Tibqa' l-kwistjoni dwar id-distanzi legali. L-Artikolu 443 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"(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) 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.".

L-ilmenti tal-attrici huma s-segwenti:-

(a) **<u>Gallarija fil-faccata</u>** – Fil-verbal tal-access li sar fit-30 ta' April 2008 jinghad: *"...... ttiehed il-kejl mill-gemb tal-bank tal-gallarija tal-gebel sal-hajt divizorju (in-naha l-iktar vicina ghall-gallarija), li u ta' zewg piedi u zewg pulzieri."* (fol. 147). Pero' skond l-Artikolu 443 tal-Kap. 16 il-kejl m'ghandux jittiehed b'dan il-mod in kwantu subinciz (2) jipprovdi li d-distanza trid tkun ***"sal-linja ta' gewwa ta' dan il-hajt"***. Kliem li din il-qorti diga' kellha l-opportunita' li taghti l-fehma dwarhom fil-kawza **Paul Cassar vs Dennis Camilleri et** deciza fl-1 ta' April 2009, fis-sens li dak il-kliem ghandu jfisser **il-linja medjana tal-hajt divizorju**. Fil-kaz tal-lum hemm wisa' ta' 4.5 pulzieri ohra li jridu jizdiedu peress li f'din il-parti l-hajt divizorju hu

wiesgha 9 pulzieri. Dan ifisser li d-distanza tal-gallarija mill-hajt divizorju hi regolari.

(b) **<u>Aperturi fuq in-naha ta' wara tad-dar ta' Spiteri</u>**:-

i. Tieqa li hemm basement level. Skond il-perit tekniku, din tinsab *"2 piedi u sebgha pulzieri l boghod mill-hajt divizorju"*, li jfisser 78.74 cm [fol. 159]. Ghalhekk il-konvenut qieghed konformi ma' dak li jipprovdi Artikolu 443(1) tal-Kap. 16.

ii. Tieqa li tidher fir-ritratt a fol. 158 u fol. 124 li tinsab 71.12 cm boghod mill-hajt divizorju (kejl ittiehed waqt l-access li sar fit-30/4/08 – fol. 147), u apertura (logga) li tidher fir-ritratt a fol. Dok. JS7 a fol. 124 u li skond il-perit tekniku qeghda 53.34 cm il-boghod mill-hajt divizorju. Jirrizulta li f'dawn iz-zewg aperturi ma nzammitx id-distanza legali. Il-perit tekniku spjega li din id-diskrepanza hi minhabba l-fatt li l-hajt divizorju *"....huwa maqlub b'sebgha pulzieri f'gholi ta' inqas mnn sular ghal fuq il-proprjeta tal-konvenut."* (fol. 113). Fil-verbal tal-access li ghamel il-perit tekniku fit-30 ta' Novembru 2007, spjega li: *"Din hija ndikazzjoni cara li* ***l-hajt ohxon antik*** *ma hux vertikali izda maqlub fuq in-naha tal-proprjeta' tal-konvenut."* (enfazi tal-qorti - fol. 174). Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici ddikjarat li jekk *"......realment jirrizulta illi l-hajt tela' mghawweg ghal gol-proprjeta' tal-konvenut, hija disposta illi taghti l-permess illi l-hajt jega' jinhatt u jittella' mill-gdid kif suppost."* (fol. 274).

L-Artikolu 443 jidher li jorbot idejn il-qorti, in kwantu ghall-applikazzjoni tieghu ma hemmx ghalfejn tinghata xi prova li l-gar ser ibaghati pregudizzju jew li mhux ser jakkwista jakkwista utilita' jekk tintlaqa' t-talba tieghu sabiex il-konvenut jigi mgieghel josserva d-distanza legali. Dan minkejja li fil-kaz tat-tieqa (fol. 124) m'hemmx dubju li l-attrici ma tistax tilmenta minn xi introspezzjoni laterali ghal fuq il-proprjeta' taghha ghaliex hemm il-hajt divizorju. Jidher li l-Artikolu 443 qieghed jimponi servitu legali ghar-raguni ta' ordni pubbliku, cjoe li ma jkunx hemm introspezzjoni ghal fuq il-fond tal-vicin; *"L-Artikolu 443*

jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pcubbliku. ***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."*** (**Alfred Mizzi et vs Frank Corso et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2003). Dan minkejja xi argument fis-sens li t-talba tal-attrici m'ghandha l-ebda utilita' u hi biss att emulattiv[4]. Fid-dritt Taljan l-Artikolu 833 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il proprietario non puo fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestie ad altri."*. Madankollu m'hemmx att emulattiv meta l-pretensjoni ta' proprjetarju ta' fond hi ntiza *"..... a far valere in giudizio i diritti che gli competono per legge o per contratto che assume violati* ***ed e' irrilevante che tale violazione non si sia tradotta in un suo danno concreto ed effettivo.****"* (Cassazione, 11/9/1998 n. 9001). F'kaz iehor, inghad: *"La nozione di atto d'emulazione postula l'esercizio del diritto da parte del titolare, attraverso l'uso abnorme delle facolta' che gli competono, sicche' e' estranea ad essa la domanda giudiziale diretta ad ottenere dal vicino, il rispetto delle distanze legali, poiche', in tal caso, trattasi, piu' che di esercizio di un diritto, di azione intesa a difenderlo nella consistenza che ha secondo la previsione normativa."*[5]. F'dawn ic-cirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li Spiteri kellu jizgura li rrispettivament kif inhu mibni l-hajt, kellu jzomm id-distanza legali mposta mil-ligi. Ghalhekk il-qorti ser tilqa' t-talbiet tal-attrici in kwantu dawn jirreferu ghat-tieqa u ghall-logga li jidhru fir-ritratti a fol. 124.

---

[4] Dwar atti emulattivi ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza **Joseph Grech et vs Noel Cassar** deciza fl-4 ta' Ottubru 2006.

[5] *Commentario breve al Codice Civile Complemento Giurisprudenziale*, G. Cian e A. Trabucchi (Cedam, 1996) pagna 833.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija:-

1. Tichad l-ewwel, it-tieni u tielet talbiet.

2. Tilqa' r-raba' talba limitatament fir-rigward tat-tieqa u logga miftuha li jidhru fir-ritratt Dok. JS7 a fol. 124. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tmenin (80) gurnata jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex dawn l-aperturi jkunu konformi ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 443 tal-Kap. 12. Tichad it-talba tal-attrici fir-rigward tal-gallarija li hemm fil-faccata tad-dar tal-konvenut, u t-tieqa li tidher f'Dok. MX9 a fol. 159. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici biex taghmel ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenut.

3. Tinnomina lill-perit Joseph Mizzi sabiex ix-xoghol li ghandu jsir skond din is-sentenza, isir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess perit. Spejjez a karigu tal-konvenut.

Fir-rigward tal-ispejjez gudizzjarji, salv ghal dak li nghad hawn fuq, tordna li dawn ghandhom jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-attrici u 10% a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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