MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1885/2000/1

Paul u Helen mizzewgin Vella

vs

David u Iris mizzewgin Micallef

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fit-18 ta' Settembru, 2000, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi l-atturi huma proprjetarji tad-dar li ggib in-numru erbgha u tlettin (34) Lelluxa Triq Ballaguer, Balzan;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tad-dar li ggib l-isem Kampanjola, Triq Sigismondo Dimech, Balzan, liema dar tikkonfina mad-dar tal-atturi;

Illi l-konvenuti bnew ilqugh tal-ilma jew likwidu iehor f'boghod ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divisorju, u illi ghalkemm gew interpellati sabiex jottemporaw ruhu mad-distanzi imposti mil-ligi, anki bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, dan baqghu ma ghamluhx;

Illi l-konvenuti inoltre bnew gallarija fuq il-parti ta' wara tal-fond taghhom, f'distanza bejn l-istess gallarija u l-hajt divizorju li hija anqas minn dik mitluba mill-ligi, u illi ghalkemm gew interpellati sabiex jottemporaw ruhu mad-distanzi imposti mil-ligi, dan baqghu ma ghamluhx;

Illi l-konvenuti ricentement appoggjaw u jew ghamlu uzu minn hajt divizorju precedentement mibni mill-atturi, liema hajt jaghmel parti mid-dar tal-atturi u jinsab kontigwu ghad-dar tal-konvenuti, kif jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjom tal-kawza;

Illi l-konvenuti interpellati sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta dan il-kumpens, baqghu inadempjenti;

Talbu ghalhekk li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1 Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi dik is-somma li jidhrilha gusta rappresentanti prezz ta' appogg u jew kompens tal-gwadan kif fuq inghad dovut mill-konvenuti lill-atturi talli ghamlu uzu minn hajt proprjeta tal-atturi mibni minnhom fuq art adjacenti ghal dik tal-konvenuti;

2 Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk illikwidata minn din il-Qorti;

3 Jigi ddikjarat u deciz li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt li jzommu l-ilqugh tal-ilma jew likwidu iehor kif ukoll il-gallarija, kif fuq inghad, f'boghod ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divisorju;

4 jigi prefiss zmien qasir u perentorju biex l-istess konvenuti inehhu kull kostruzzjoni, u partikolarment l-ilqugh tal-ilma jew likwidu iehor u l-gallarija, li huma bnew

f’boghod ta inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divisorju, okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi;

5 Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu ix-xogholijiet necessarji biex jitnehhew il-kostruzzjonijiet riferuti fir-raba talba a spejjez tal-konvenuti occorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni u tad-diversi ittri interpellatorji inkluzi dawk ta’ 7 ta’ April, 2000, 31 ta’ Lulju, 2000 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

B’rizerva ta’ kull azzjoni spettanti lill-atturi inkluza dik ghad-danni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-attur nomine;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi mhux minnu li l-hajt divizorju imsemmi fl-ewwel talba attrici huwa esklussivament proprjeta’ tal-atturi. Il-konvenuti appoggjaw fis-sena 1982 u ghalhekk irrendew dan il-hajt komuni. Konferma ta’ dan huwa hlas li huma ghamlu lill-attur fis-26 ta’ Frar 1982 tal-appogg dak iz-zmien dovut (Dok. A);

2. Illi ai termini tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili il-konvenuti recentement ghollew a spejjez taghhom dan il-hajt komuni u konsegwentement ma hu dovut l-ebda hlas ta’ appogg u jew kumpens lill-atturi;

3. Illi mhux minnu Ii l-konvenuti bnew ilqugh tal-ilma u gallarija f’boghod ta’ inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju. Ghal kuntrarju huma l-atturi li ghandhom il-bir taghhom f’anqas mid-distanza legali mill-hajt divizorju u ghalhekk kwalunkwe hsara fil-hajt divizorju qed tigi kagunata mill-atturi u mhux mill-konvenuti;

4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi anke peress Ii l-konvenuti

ghamlu kull sforz sabiex jevitaw il-proceduri gudizzjarji u offrew anke li jhallsu l-ispejjez gudizzjarji tal-atturi fir-rigward ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1233/00 ipprezentat fis-7 ta' April 2000 u ittri legali (Dok.B). Izda l-atturi abbuzivament insistew ghall-hlas tas-somma ta' LM 150. (Dok C);

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Frar, 2001 li permezz tieghu innominat lil Perit David Pace bhala perit tekniku bil-fakulta li jaccedi fuq il-post in kwistjoni u jirrelata dwar it-talbiet in kwistjoni fid-dawl tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u takkordalu l-fakultajiet kollha soliti inkluz li jisma xhieda bil-gurament;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku il-Perit David Pace ipprezentat u ikkonfermat minnu bil-gurament waqt is-seduta tas-27 ta' Frar, 2007;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi kollha li tressqu u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi fir-rapport tieghu il-Perit Tekniku ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet :

"Bil-kawza illi fethu l-atturi huma qeghdin jitolbu sabiex jinstab rimedju ghal teltt kwistjonijiet illi ghandhom mal-konvenuti girien taghhom : (i) l-ewwl eahda titratta dwar il-kumpens gust bhala hlas ta' appogg talli l-konvenuti bnew fuq il-hajt ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti sabiex ighollu l-gholi ta' l-istess hajt bi tlett (3) filati; (ii) Illi wkoll

jigu inibiti milli jipprovdu ilqugh ta’ l-ilma jew likwidu iehor f’boghod anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju; (iii) Illi jzommu gallerija anqas il-boghod mill-istess hajt tad-distanza ta’ sitta u sebghin centimetru (76cm) previst mil-Ligi. Ghalhekk l-esponent ser jittratta kull punt imqajjem mili-atturi f’dina l-kawza ghalih.

IL-KUMPENS GHALL-APPOGG

Il-proprjetajiet tal-kontendenti jmissu ma xulxin b’mod illi l-proprieta’ ta’ l-atturi ddur forma ta’“L” madwar in-naha ta’ wara tal-post tal-konvenuti. Ghalhekk ezatt wara l-hajt ta’ wara tal-bitha hemm il-giardina ta’ l-atturi waqt illi fuq il-lemin inti u thares lejn l-istess bitha mid-dar tal-konvenuti hemm il-bini ta’ l-atturi illi tibqa’ diehla u tifforma parti mill-hajt tal-genb tal-lemin tal-bitha tal-konvenuti. Dan huwa spjegat b’mod grafiku mill-Iskizz Dokument “A 10” esebit mill-attur fejn il-proprieta’ tal-konvenuti tidher immarkata bl-ahmar waqt illi dik ta’ l-atturi hija imdawra bl-isfar. Il-linja “A-D-B” tirrapprezenta l-hajt divizorju bejn il-parti ta’ wara nett tal-bini tal-konvenuti u l-bitha taghhom fejn imissu mal-bini ta’ l-atturi, waqt illi l-parti “B-C” huwa l-hajt divizorju ta’ bejn il-bitha tal-konvenuti u l-giardina ta’ l-atturi. L-attur qed ighid illi dwar il-parti “B-C” ma ghandu l-ebda lanjanza kontra l-konvenuti ghaliex f’dik il-parti l-appogg gie mhallas, pero’ ma giex imhallas fil-parti “A-D-B” u ghalhekk qed jitlob kumpens peress illi l-konvenuti bnew tlett filati fuq dan il-hajt u skond hu irrendewh komuni u b’hekk allura ghandhom ihallsu kumpens skond il-ligi.

Il-konvenuti qeghdin jallegaw illi l-appogg thallas peress illi fl-1982 meta huma zviluppaw u bnew id-dar taghhom l-ewwel darba l-atturi kienu baghtulhom kont permezz tal-Perit Catherine Galea illi kopji jinsabu esebiti bhala Dokument “A” man-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kif ukoll bhala Dokument “A 11” esebit mill-attur waqt is-smigh tax-xhieda. Minn dan il-kont jidher illi t-tul tal-hajt kien dsatax-il pied punt disgha tnejn (19’92) u li kellu gholi ‘l fuq mill-qatran ta’ disgha (9) filati. Waqt l-access illi zamm l-esponent seta’ jikkonstata illi dan it-tul jirreferi fil-

fatt ghall-hajt ta’ wara u cioe’ l-hajt ta’ bejn il-bitha tal-konvenuti u l-giardina ta’ l-atturi fejn il-konvenut gholla l-kostruzzjoni b’filata wahda u ghalhekk jidher illi huwa minnu l-hajt tal-genb, ossia dak bejn il-parti ta’ wara nett tal-bini tal-konvenuti u l-bitha taghhom stess mal-bini ta’ l-atturi fejn ghandhom speci ta’ terrazzin ma huwiex inkluz fil-kont ta’ l-appogg illi gie saldat mill-konvenut fl-1982.

L-esponent jaraha stramba kif l-attur ma talabx kumpens ghalih meta z-zewg hitan kienu jaghlqu u jisseparaw il-binja l-gdida tal-konvenuti mill-proprieta’ tieghu u l-hajt tal-genb kien ukoll parti mill-appogg l-istess bhal hajt ta’ wara illi kien jifred il-bitha tal-konvenuti mill-giardina tieghu.

Fil-prezent sakemm il-konvenuti ghollew dan il-hajt, il-posizzjoni kienet illi minn naha tal-proprieta’ ta’ l-atturi kien hemm bejt jew terrazzin illi parti mill-opramorta tieghu ta’ erba’ (4) filati gholi kienet taghti ghal fuq il-bitha tal-konvenuti. Dana ghal tul ta’ tmien piedi u sitt pulzieri (8’6”) kif imkejla mill-esponent waqt l-access. Imbaghad il-hajt kien jitla’ imzerzaq (telut) biex jilhaq gholi ta’ seba’ (7) filati u bejn il-parti imzerzqa u l-parti l-gholja hemm tul totali ta’ erba’ piedi (4’). Issa l-konvenuti ghollew il-parti l-baxxa bi tlett (3) filati biex gabu t-tul totali tal-hajt fejn ihares ghal fuq il-proprieta’ taghhom ghal gholi ta’ seba’ (7) filati.

Fin-Nota ta’ Osservazzjonijiet tieghu l-attur qieghed ighid “il-konvenut ghax ried hu gholla fuq il-hajt ta’ l-appogg li ghalih kien hallas biss l-attur, allura l-konvenut ghandu jhallas ta’ l-uzu li ghamel mill-imsemmi hajt ta’ l-appogg”. L-ewwel nett fil-fehma ta l-esponent ghandu jigi stabbilit jekk giex ipprattikat l-appogg issa meta l-hajt zdidlu l-gholi bi tlett (3) fllati, inkella meta l-konvenut bena l-post tieghu u beda juza l-bitha illi parti minnu huwa ikkonfinat minn dan il-hajt in kwistjoni, u dana skond kif wiehed jifhem l-prassi prezenti.

Minn barra dan l-esponent ma jistax ma josservax illi il-ligi wkoll timponi l-obbligu fuq kull min ghandu bejt jew terrazzin illi a spejjez tieghu jgholli l-hajt divizorju ta bejn dawn il-bjut u t-terrazzini illi jaghtu fuq proprieta ta’ terzi. Ghalhekk fil-fehma ta’ l-esponent mhux talli l-attur ma

keilux jitlob kumpens ghall-appogg lill-konvenut talli gholla l-hajt izda suppost kien obbligu ta’ l-attur stess illi jaghmel dan sabiex jikkonforma mal-Ligi u b’hekk ma jkunx jista’ jissindika ghal fuq il-proprieta’ tal-konvenuti.

Minn barra dan pero’ l-esponent jinnota illi dan iI-hajt sar uzu minnu mill-konvenuti billi bnew hwat mieghu u kif ukoll xebilku xi pjanti. Hemm ukoll sinjali illi l-hitan kienu mkahhlin u imbajdin u ghalhekk il-konvenut jidher illi miIl-ewwel ipprattika l-appogg billi pogga x-xoghol tieghu mieghu. F’dan is-sens ma jfissirx illi kellu jibni biss fuqu jew inkella jaghmel xi struttura jew xoghol iehor simili ma’ dan il-hajt imma kien bizzejjed illli jew iwahhal imsiemer inkella jbajdu u jizbghu biex hu jkun gie rez b’obbligu illi jhallas appogg talli huwa rrenda dan il-hajt komuni. Ghalhekk fil-fehma ta’ l-esponent l-appogg gie ippratikat mhux issa meta gholla l-hajt il-konvenut izda meta beda jaghmel uzu minnu fl-1982 u ghalhekk it-terminu sabiex l-atturi jitolbu kumpens lill-konvenuti ghall-hlas ta’ l-appogg huwa preskritt. Apparti minn dana kollu pero’ l-esponent ezamina l-kont esebit illi kien inhareg mill-Perit Catherine Galea fiI-15 ta’ Frar 1982 u jirrileva illi l-keji huwa mqassam f’zewg partijiet u cioe’ tul ta’ dsatax punt tnejn disgha piedi (19.29) illi ghandhom gholi ta erba’ (4) filati fil-pedamenti u disa’ (9) filati ‘l fuq minnhom u imbaghad hemm tlettax punt tmienja piedi (13.8) illi ghandhom hames (5) filati pedamenti u sbatax-(1 7)il filata fuqhom. FiI-fatt l-esponent kif diga’ spjega kejjel dan il-hajt fejn l-atturi qeghdin jitolbu kumpens ghall-appogg fejn irrizultalu tul ta’ tnax-il pied u sitt pulzieri (12’6”) u cioe’ kwazi l-istess tul illi kejlet il-Perit Galea. Inoltre dan il-hajt huwa oghla mill-hajt ta’ wara peress illi jifforma l-hajt tal-genb tal-bini ta’ l-atturi waqt illi l-ewwel hajt huwa biss iI-hajt ta’ bejn il-bitha tal-konvenuti u l-giardina u ghalhekk huwa ta’ livell aktar baxx. L-esponent ghalhekk jaqbel mat-tezi imressqa mill-konvenuti fis-sens illi huma diga’ hallsu appogg ghal dan il-hajt peress illi huwa inkluz fil-kont tal-Perit Catherine Galea mahrug fil-15 ta’ Frar 1982 u ghalhekk il-konvenuti ma ghandhomx ihallsu aktar appogg fuq dan il-hajt, anzi kif diga’ jirritjeni l-esponent huwa d-dover u I-obbligu ta’ l-atturi illi jghollu dan il-hajt a spejjez taghhom peress illi huma ghandhom access ghal fuq dan

il-bejt jew terrazzin fejn hemm il-parti il-baxxa illi issa gholiet bil-kostruzzjoni tal-konvenuti.

ID-DISTANZ1 TA' L-ISKAVAR FIL-BLAT U ILQUGH TA' ILMA JEW LIKWIDU IEHOR

L-esponent jidhirlu illi mill-provi migjuba jidher bic-car illi l-konvenut meta qatta' l-blat u haffer sabiex ikabbar il-bir illi ghandu resaq sa mal-hajt illi jiddividi l-post tieghu minn dak tal-konvenut b'mod illi ma hallix distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) kif rikjesti mil-Ligi. Il-konvenut allega illi l-atturi wkoll ghandhom il-bini tal-bir taghhom ezatt mal-hajt divizorju fuq in-naha ta' wara tal-hajt fejn l-atturi ghandhom il-giardina pero' l-esponent jidhirlu illi dina ma hijiex fil-kwistjoni ghaliex l-atturi qeghdin jitolbu illi l-konvenut jirrispetta l-ligi bix-xoghol tieghu u l-kwistjoni tal-bir ta' l-atturi stess ma tidholx f'dina l-kawza. Jirrizulta wkoll illi ma saret l-ebda hsara lill-proprieta' ta' l-atturi bix-xoqhol illi ghamel il-
konvenut u ghalhekk hija semplicement kwistjoni illi l-konvenut jigi mgieghel illi jzomm id-distanza fil-kostruzzjoni tal-bir illi huwa ghamel. L-attur insista illi kien parti mill-ftehim illi kien intlahaq sabiex il-kwistjoni bejniethom tigi tranzatta illi l-konvenut jinfurmah illi x-xoghol ikun lest qabel ma jsaqqaf. L-esponent ezamina d-dokumenti u ma jidhirlux illi dan kien il-kaz ghaliex mill-ittra Dokument "AT' esebita mili-attur illi hija kopja ta' l-ittra mibghuta mill-Avukat tieghu lill-konvenut fid-9 ta' Mejju tas-sena 2000 hemm riassunt ta' dak illi gie diskuss u skond l-ittra maqbul, fl-inkontru illi kien hemm bejn il-partijiet u dina l-ittra semplicement tghid illi l-konvenut ghandu jikkonferma lill-Avukat ta' l-atturi illi huwa kien ikkonkluda x-xoghol, cioe' x-xoghol sabiex igib id-distanza legali li timponi l-ligi.

Mill-kejl illi ha l-esponent fuq is-sinjali illi immarka l-konvenut waqt l-access jirrizulta illi hemm zewg piedi u tlieta (2'3") il-boghod mill-hajt divizorju sal-punt fejn il-konvenut indika illi qieghed ii-hajt illi bena sabiex igib id-distanza. Dan huwa tlett pulzieri (3") anqas mid-distanza prevista mil-Ligi.

Huwa wkoll ezamina r-ritratti esebiti bhala Dokument “K1” u “K2” illi juru l-parti tal-bitha tal-konvenuti fejn sar ix-xoghol ta’ tisqif u partikolarment id-Dokument “K1” illi juri l-kostruzzjoni tal-bir qabel ma ssaqqaf. Jidher minn dan ir-ritratt illi mal-hajt ta’ bejn il-bitha tal-konvenuti u l-giardina ta’ l-atturi ittellghet qoxra ohra u t-travetti tal-konkos li kienu ser iservu ghat-tisqifa ta’ l-estensjoni tal-bir isserhu fuq dina l-qoxra. Il-barra minnha u cioe’ ghal gewwa l-arja tal-bitha tal-konvenuti jidher illi inbniet qoxra ohra tal-bricks u fuqhom tqieghdu bricks tas-saqaf sabiex jaghlqu l-vojt ta’ bejn din il-qoxra ta’ barra u l-qoxra ta’ mal-hajt. It-travetti tat-tisqifa imbaghad ighaddu minn fuq dina l-kostruzzjoni sabiex jaqbdu fuq il-qoxra ta’ mal-hajt ta’ l-appogg, dana kollu kif jidher fir-ritratt fuq imsemmi. Ir-ritratt Dokument “K1” juri illi l-bricks tas-saqaf u l-hajt tal-bricks illi inbnew sabiex tigi rispettata d-distanza skond il-Ligi huma mkahhla illi jfisser illi x-xoghol tat-tqeghid sar b’mod permanenti. L-esponent jirrimarka pero’ illi kif jidher mill-istess ritratt il-bricks ma humiex mimlija bil-konkos ghaliex ghadhom jidhru t-toqob taghhom u jikkonsidraha difficli kif wiehed jista’ jimla’ dawn il-bricks bil-konkos la darba kwazi kollha huma mghottija bil-bricks tas-saqaf ta’ fuqhom. Ghalhekk dak illi xehdet il-konvenuta dwar ix-xoghol ta’ mili tal-bricks tal-hajt illi sar fil-bir l-esponent ghandu d-dubbji serji tieghu li dana huwa minnu, minn barra dan ghandu jkun hemm hajt iehor in-naha l-ohra u cioe’ fit-tarf ta’ mal-qoxra sabiex is-saqaf tat-bricks ikun jista’ jserrah fuq dan ukoll ghaliex mir-ritratt ma jidhrix illi jserrah fuq il-qoxra fejn hemm it-travetti. Dana jaghti allura struttura illi jikkonsisti fil-qoxra li hemm ezatt mal-hajt, spazju illi jidher ‘il barra mill-qoxra, il-hajt ta’ taht is-saqaf tal-bricks man-naha tal-hajt ta’ l-appogg, il-hajt l-iehor illi qieghed fin-naha ta’ gewwa tal-bir u illi jidher fir-ritratt u li dan l-ispazju bejn dawn iz-zewg hitan huwa msaqqaf bil-bricks tas-saqaf u li imbaghad minn fuqhom ghaddejjin it-travetti illi ser jiehdu l- bricks tas-saqaf finali tal-bir.

Dana kollu pero’ jaffettwa biss il-metodu ta’ kostruzzjoni u mhux id-distanza li hija l-kwistjoni in ezami billi bil-kostruzzjoni illi tidher fuq dana r-ritratt lill-esponent jirrizultalu illi d-distanza regolamentari skond il-Ligi b’hekk

giet osservata billi l-bir issa ser jigi limitat ghall-ewwel hajt tal-bricks illi jidher fir-ritratt u li dan ghalhekk izomm dak illi jkun fih il-bir b'distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm). Dan ghaliex meta wiehed ighodd il-qoxra illi hemm mal-hajt illi fuqha qed iserhu l-planki, l-ispazju li jidher ezatt wara l-qoxra, t-tul tai-bricks tas-saqaf u mizjud ukoll parti mill-hajt tal-bricks li jidher fir-ritratt, dana zgur illi jaghtu d-distanza preskritta mil-Ligi. Ghaldaqstant l-esponent jidhirlu illi bis-sitwazzjoni kif tipprezenta ruhha fir-ritratt Dokument "K1" il-konvenut bix-xoghol tieghu qed izomm il-likwidu jew ilma li qed jitfa' fil-bir f'distanza boghod illi tirrikjedi i-Ligi.

IL-KWISTJONI TAT-TERRAZZIN

L-attur qieghed jinsisti illi l-konvenut bena distanza illi hija anqas il-boghod mill-hajt divizorju skond il-Ligi. Jirrizulta illi dina hija gallerija jew terrazzin illi qieghda fuq in-naha ta' wara tal-post tal-konvenut illi minnu ghandu bieb tal-kcina illi jaghti ghal fuq din il-gallerija jew terrazzin illi din imbaghad thares ghal fuq il-bitha. Magenb il-gallerija hemm il-hajt ta' l-appogg illi hemm it-talba ghall-hias tad-dritt ta' l-appogg fuqu, liema hajt ta' l-appogg il-konvenut gholla bi tlett (3) filati u liema hajt ukoll jaghti ghal fuq it-terrazzin ta' l-atturi, koliox kif gie spjegat qabel. L-attur xehed f'pagna 12 tal-verbali iIlli l-gallerija inbniet madwar l-1980 jew l-1981, illi dan jikkonferma wkoll dak li xehed il-konvenut. L-attur xehed illi kien ipprotesta formalment pero' jidher illi ma sarux zviluppi fuq dina l-protesta dana b'riferenza ghall-permessi illi nhargu.

Dwar il-permessi u x-xhieda kollha li inghatat l-esponent jirreferi ghall-klawsola li jkun hemm fi kwalunkwe permess illi dawna l-permessi tal-bini jinhargu "serving third party civil rights" illi hija salvagwardja f'kaz illi l-bini li jkun jikkonforma mal-pjani u policies ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar pero' tista' tkun qed tikser xi ligi mill-punto di vista ta' drittijiet ta' terzi u cioe' l-Ligi Civili. F'dana l-kaz il-kwistjoni hija dwar distanzi illi l-ligi timponi fuq kull min jibni gallerija u allura tezorbita mill-parametri tal-kondizzjonijiet u l-kontroli ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

L-esponent jissottometti illi l-ligijiet illi jittrattaw dwar l-isporgenzi ta' galleriji u aperturi illi jirregolaw kemm jistghu jinbnew boghod mill-hajt ta' l-appogg huma intizi sabiex ma jippermettux introspezzjoni bejn il-girien u jassiguraw kemm jista' jkun il-privatezza biex wiehed ikun jista' jgawdi daru u hwejgu kif jixtieq. Fil-kaz ta' l-aperturi fuq faccata ta' bini u cioe' l-faccata ta' fuq it-triq dina hija aktar importanti ghaliex wiehed mill-gallerija tieghu specjalment illi tkun tisporgi mill-hajt tal-faccata jkun jista' jittawwal ghal gewwa l-aperturi tal-faccata tal-gar tieghu jekk il-gallerija tkun vicin wisq. Hemm ukoll possibbilita' illi wiehed jista' jiftah tieqa u anke jipprova jghaddi minn tieqa ghall-ohra jekk it-tieqa tal-gar ukoll tkun f'distanza vicina tal-hait ta' l-appogg. Fil-kaz illi hawn quddiem il-Qorti pero' l-introspezzjoni ma ssehx ghaliex kif qal l-attur stess il-konvenut gholla l-hajt divizorju ta' bejn dina l-gallerija jew terrazzin u t-terrazzin tieghu b'mod illi issa hemm madwar seba' (7) filati u ghalhekk l-introspezzjoni qieghda tigi eliminata anke billi l-hajt issa qieghed skond kif tirrikjedi l-ligi. Dwar dan l-esponent diga' qabel il-kummenti tieghu fil-kaz ta' l-appogg. Ghalhekk billi l-interessi ta' l-atturi gew salvagwardjati meta l-hajt gie ghall-gholi illi tirrikjedi l-Ligi l-esponent ma jarax illi l-konvenut ghandu jhott dak il-parti tat-terrazzin jew gallerija illi huwa vicin il-hajt anqas milli tirrikjedi l-ligi u dana ghar-ragunijiet illi huma diga' espressi minnu."

Ikkunsidrat :

Illi l-Perit Tekniku wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet :

"(a) L-ewwel talba attrici, l-eccezzjoni imressqa mill-konvenuti ghandha tigi akkolta u li ma ghandux jithallas appogg mill-konvenuti lill-atturi ghall-parti tal-hajt illi l-attur isostni illi ghandu jithallas tieghu.

(b) Isegwi mill-ewwel konkluzzjoni illi l-atturi ma ghandhomx ihallsu l-ebda somma lill-konvenuti;

(c) Dwar l-ilqugh ta' l-ilma ghalkemm ghandu jigi accettat illi kif qal sewwa l-attur dana ma ghandux jigi mizmum f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) jirrizulta mill-provi esebiti illi dina d-distanza qieghda tigi rrispettata. L-atturi ma pprezentaw l-

ebda prova konklussiva biex isostnu l-kontra; dwar il-gallerija imbaghad l-esponent diga' spjega kif fl-opinjoni tieghu l-iskop illi ghalihom saru dawn il-ligijiet intlahaq billi ma hemmx introspezzjoni da parti tal-konvenuti ghal fuq il-proprieta' ta' l-atturi issa illi l-hajt ittella'. L-esponent izid ighid ukoll illi ma jidhirx illi qatt kien hemm xi biza' ta' nuqqas ta' sigurta' billi l-atturi stess hallew dan ic-cint baxx ta' erba' (4) filati cioe' anqas milli tirrikjedi l-Ligi meta huma kellhom access ghalih huma stess u ghalhekk ma tantx ikkonfondew illi jkollhom cint baxx illi parti minnu seta' gie skalat mill-konvenut permezz tal-gallerija tieghu;

(d) Konsegwentement it-talbiet kontenuti fir-raba talba ma ghandhomx jigu milqugha;

(e) Konsegwentement ukoll dina t-talba ma ghandhiex tintlaqa' billi ma hemm l-ebda xoghol illi hemm bzonn li jsir."

Ikkunsidrat :

Illi fir-rigward ta' l-ewwel talba attrici, il-Qorti wara li ezaminat il-konsiderazzjonijiet u il-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-espert tekniku minnha mahtur fir-rapport tieghu, peress illi taqbel mal-konsiderazzjonijiet teknici illi ghamel l-imsemmi perit tekniku, qeghda taddotta ir-relazzjoni tal-perit tekniku minnha mahtur limitatament ghal dak illi jirrigwarda it-talba attrici sabiex il-konvenuti jigu ikkundannati ihallsuhom kumpens tal-gwadan jew prezz ta' l-appogg talli ghamlu uzu mill-hajt proprjeta tal-atturi mibni minnhom fuq art adjacenti ghal dik tal-konvenuti u ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt illi tilqa l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghda tichad l-ewwel u t-tieni talba attrici ghar-ragunijiet kollha imsemmija fir-rapport tal-perit tekniku minnha mahtur.

Illi f'dan ir-rigward biss il-Qorti qeghda taddotta ir-rapport tal-perit tekniku u taghmlu bhala taghha.

Ikkunsidrat :

Illi mhux l-istess pero' ser jinghad ghal dak illi jirrigwarda it-tielet u ir-raba talbiet attrici.

Illi l-imsemmi perit tekniku f'paragrafu 14 tar-rapport tieghu ammetta illi l-konvenuti ma zammewx id-distanza legali mill-hajt divizorju u illi inzammet distanza ta' tlett pulzieri anqas mid-distanza prevista mil-Ligi.

Illi f'dan ir-rigward il-perit tekniku ikkonkluda illi wiehed irid jghodd il-qoxra li hemm mal-hajt li fuqha qed iserhu l-pjanki, l-ispazju li jidher ezatt wara l-qoxra t-tul tal-bricks tas-saqaf u mizjud ukoll parti mill-hajt tal-bricks li jidher fir-ritratt u b'hekk skond il-perit tekniku dan jaghti zgur id-distanza preskritta mil-ligi.

Illi bid-dovut rispett il-Qorti ma tistax taqbel ma din il-konkuzjoni peritali.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi ghal sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet "Philip Grima vs Carmelo u Victor ahwa Mamo" fejn intqal illi "……Hu veru ukoll illi l-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonjiet tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha (artikolu 681 tal-Kap. 12). Dan pero' ma tistax taghmlu b'mod kapriccuz jew legger."

Illi hija gurisprudenza kostanti illi id-distanza legali trid tinzamm u illi ma jistax isir thaffir f'distanza anqas minn 76 centimetru boghod mill-hajt divizorju u fil-kejl ta' din id-distanza ma tistax tigi maghduda il-qoxra li hemm minn mal-hajt.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Superjuri tat-30 ta' Novembru, 2007 fil-kawza fl-ismijiet Carmela Cherubina Mercieca vs Jean Galea Souchet et. Illi permezz ta' din is-sentenza intqal illi skavar ai termini tal-Artikoku 439 tal-Kodici Civili kien ifisser ukoll tqattigh ta' blat u ghalhekk ikkonkludit illi jekk dan it-tqattigh tal-blat isir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju u ghalhekk il-konsegwenza logika hija illi kollox irid ikun jigi irripristinat ghall-istat illi kien qabel peress illi ma tkunx giet irrispettata id-distanza skond il-Ligi.

Illi ghalhekk f'dan il-kaz il-Qorti tara illi jezistu ragunijiet gravi sabiex ma taccettax il-konkuzzjonijiet illi ghalihom wasal l-espert tekniku fir-rapport tieghu f'dan ir-rigward.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 443 (2) tal-Kap 16 jghid hekk :

"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."

Illi fir-rigward ta' terrazin, l-Artikolu 443 (1) tal-Kodici Civili jghid illi d-distanza legali li trid tinzamm bejn it-terrazin u il-hajt divizorju hija dik ta' sitta u sebghin centimetru.

Illi bir-rispett kollu il-perit tekniku ikkonkluda erronjament illi una volta il-konvenut gholla l-hajt divizorju ta' bejn il-gallarija u t-terrazin tieghu ma hemmx lok illi tinzamm id-distanza legali, peress li ma hemmx aktar skop ghall-Artikolu 443 tal-Kodici Civili una volta illi ma kienx hemm introspezzjoni ghall-fond ta' l-attur.

Illi bir-rispett kollu din il-konkluzzjoni tal-perit tekniku hija totalment zbaljata u dana a skorta ta' gurisprudenza kostanti.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qrati taghna dejjem irritenew illi trid tinzamm id-distanza legali bejn gallarija jew terrazin u hajt divizorju u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi ghal sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Superjuri tad-19 ta' Gunju, 1959 fl-ismijiet Nicola Caruana vs Dottor John Cesareo, ghal sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' April, 1965 fl-ismijiet John Vella vs Publio Vella, u ghal sentenza tal-Qorti ta' l-Appell Superjuri tal-4 ta' Mejju, 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo vs Nicola Galea.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet John Vella vs Publio Vella, deciza fit-13 ta’ April, 1965, il-Qorti qalet illi gallarija jew opri bhalhom ma jistghux jinfethu f’boghod ta' anqas minn zewg piedi u sitt pulzieri mill-hajt divisorju. Din d-distanza tapplika wkoll ghall-estenzjoni ta' gallarija. L-iskop tal-legislatur li jiffissa dina d-distanza legali kien illi jsalva f'certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabbli konfinati.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet Nicola Caruana vs Dottor John Cesareo tad-19 ta’ Gunju, 1959 il-Qorti qalet illi hadd ma jista' jiftah twieqi, gallariji, ecc., f'distanza anqas minn zewg piedi u sitt pulzieri mill-hajt divizorju, meqjusa din id-distanza lateralment. “Mhux permess li tinbena gallarija fil-fond proprju f'distanza anqas minn dik fuq imsemmija, jekk il-gar jopponi u ghandu dritt jitlob ir-rimozzjoni tax-xoghol li jkun sar biex dik il-gallarija tkun giet hekk mghottija.”

Illi fil-kawza fl-ismijiet “Maria Dolores Grima vs Joseph Spiteri”, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fl-1 ta’ Ottubru 2009, intqal illi “……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 soggetivi dwar l-ezistenza o meno ta’ pregudizzju. (Alfred Mizzi et vs Frank Corso et deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta’ Mejju 2003)”

Illi ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt illi tirrispingi it-tielet u r-raba eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa it-tielet u r-raba talbiet attrici u fir-rigward tar-raba talba attrici tipprefiggi terminu ta’ tlett xhur millum sabiex il-konvenuti inehhu kull kostruzzjoni u partikolarment l-ilqugh tal-ilma u likwidu iehor u il-gallarija, li huma bnew f’boghod ta’ inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju u tordna li kollox isir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar.

Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess, perit spejjez a karigu tal-konvenuti.

Ghaldaqstant u in rikapitulazzjoni il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tilqa l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad l-ewwel u tieni talbiet attrici, tichad it-tielet u r-raba eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-tielet u r-raba talbiet attrici u fir-rigward tar-raba talba attrici tipprefiggi terminu ta' tlett xhur mil-lum sabiex il-konvenuti inehhu l-ilqugh tal-ilma u likwidu iehor u il-gallarija, li huma bnew f'boghod ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju u tordna li kollox isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-Perit Mario Cassar. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess perit, spejjez a karigu tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kif miltuba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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