MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 133/2004/1

Carolyn King

v.

Noel Galea f'ismu proprio, u Noel Galea
li b'digriet tat-18 ta' Jannar 2005 ġie nominat Kuratur Deputat
sabiex jirrappreżenta lill-assenti Rolf Lehwalder

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tal-attrici li permezz tiegħu qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex "*tilqa' dan l-appell u filwaqt li tiċħad kemm l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati*".

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti cioe` mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"Il-Qorti ,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi, wara li ppremettiet illi:

"Li l-attriċi hija proprjetarja tal-fond li jġib in-numru sitta u tletin (36) Triq Pejpu, Kercem, adjaċenti għal dak tal-konvenut liema fond tal-konvenut iġib in-numru sebgħa u tletin (37) tal-istess triq.

"Li fl-ewwel sular l-attriċi għandha bitħa li tifred il-fond tagħha minn dak tal-konvenut b'hajt għoli li jeċċedi l-minimu rikjest mil-liġi.

"Li reċentement il-konvenut Lehwalder tramite l-konvenut l-ieħor Noel Galea pprova jgħolli u jinnalza dan il-ħajt b'tali mod li jgħatti l-veduta li għandha l-attriċi mit-terrazzin tagħha fl-ewwel sular. Mit-terrazzin tal-attriċi ma hemmx introspezzjoni għall-fond tal-konvenut Lehwalder, għaliex hemm il-bitħa taqsam. Se mai jekk għandu xi ħadd mill-kontendenti jinvoka d-dritt tal-inalzamanet tal-ħajt diviżorju minħabba l-introspezzjoni hija l-istess attriċi fil-konfront tal-konvenut u mhux vice-versa, għaliex f'dik il-parti fejn il-konvenut irid jgħolli l-ħajt, il-fond tiegħu jiġi f'livell ogħla minn dak tal-attriċi.

"Li għalkemm il-liġi tirrikonoxxi lill-proprjetarju d-dritt li jagħmel użu liberament mill-fond tiegħu u li jagħmel dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu ta' konvenjenza anke fil-ħajt diviżorju iżda minn naħa l-oħra dawk il-modifikazzjonijiet ma jikkawżawx lill-viċin molestja li mhix faċilment tollerabbli.

"Li huwa risaput li minħabba l-ekwita` u l-bwon viċinat, il-Qrati għandhom jirriservaw id-dritt li jillimitaw l-innalzament li jkun motivat biss minn spirtu emulatorju u dan fuq il-prinċipju ***malities non est indulgendum,*** li jarġina l-assuletezza tal-prinċipju ***neminem ledit qui suo iure utitur.*** Fi kliem ieħor il-konvenut qed jabbuża mid-dritt tiegħu li tagħtih il-liġi meta jinsisti li jrid jgħolli l-ħajt diviżorju, għaliex tali innalzament la jservi ta' vantaġġ għalih iżda biss jgħatti l-veduta mit-terrazzin tal-attriċi.

"Li huwa risaput ukoll li l-veduti specjalment f'fondi rustiċi u li qegħdin qalb il-kampanja huma ta' valur kbir, u jekk titneħħa dik il-veduta l-attriċi ssofri deprezzament kbir fil-proprjeta` tagħha.

"Ukoll li hemm evidenza wkoll li l-fondi kemm tal-attriċi u kemm tal-konvenut li llum huma separati minn xulxin kienu xi darba fond wieħed u għalhekk illum mhux konsentit għal xi wieħed mill-proprjetarji senjatament il-konvenut li jbiddel is-sitwazzjoni speċjalment fejn jidħol l-innalzament tal-ħajt diviżorju, mhux biss fuq in-naħa tal-bitħa tal-fond tal-attriċi iżda f'kull parti mill-fond.
Li minħabba li l-konvenut kien ġa ta' bidu sabiex jinnalza dan il-ħajt l-esponenti ħtiġilha tistiwwi mandat ta' Inibizzjoni.

"Talbet lill-konvenut proprio et nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

"1. Li l-innalzament tal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tal-attriċi fin-numru sitta u tletin (36) ta' Triq Pejpu, Kercem minn dak tal-istess konvenut fin-numru sebgħa u tletin (37) fl-istess triq jikkostitwixxi abbuż tad-drittijiet tal-istess konvenut u fi kwalunkwe każ huwa lesiv għad-drittijiet u l-proprjeta` tal-attriċi.

"2. Li konsegwentement tordna li l-konvenuti jiġu inibiti milli jgħollu u jinnalzaw il-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet mill-għoli eżistenti.

“Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premessi kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrka għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-attriċi debitament ikkonfermata minnha.

“Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine li eċċepixxa illi:

“1. Illi in linea preliminari Noel Galea personalment ma huwiex il-leġittimu kontradittur tal-attriċi għaliex huwa personalment ma għandu ebda dritt fuq il-fond numru sebgħa u tletin (37), Triq Pejpu Kercem – illi invece jappartjeni lil Rolf Lehwalder waħdu – u in kwantu ċ-ċitazzjoni odjerna hija bażata esklussivament fuq id-drittijiet u obbligi ta' sidien ta' fondi viċinali huwa ma għandux interess ġuridiku f'din il-kawża. Per konsegwenza għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

“2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi -- flimkien mal-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi, Mandat Numru: 78/04 AMT ġia intentat mingħajr suċċess mill-attriċi odjerna ;

“3. Illi l-allegazzjoni illi l-esponenti proprio jew nimine qiegħed jgħolli l-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi b'xi skop malizzjuż hija waħda fiergħa għal kollox: l-esponenti għollew il-ħajt diviżorju bil-minimu neċessarju sabiex jipproteġu l-fond ta' Lehwahder minn aċċess liberu mit-triq u anke mill-fond tal-istess attriċi.

“4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, imbagħad, ma jeżisti ebda prinċipju legali illi jipprojbixxi lill-viċin milli jgħolli l-ħajt diviżorju bejn il-fond rispettivi mingħajr il-ħtieġa illi jiddeduċi xi tip ta' ġustifikazzjoni għal dan l-innalzament. Għaldaqstant anke min dan il-punt di vista, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi.
“5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu.

“Rat il-kontro-talba tal-konvenut nomine, fejn wara li ppremetta illi:

“1. Illi l-konvenut Rolf Lehwalder, kif rappreżentant f’din iċ-ċitazzjoni minn Noel Galea irid jinqeda b’din iċ-ċitazzjoni sabiex jiddeduċi l-kontro talba tiegħu ;

“2. Illi l-attriċi Carolyn King għandha imwaħħal, fuq parti mill-ħajt diviżorju bejn il-fond sitta u tletin (36), Triq Pejpu, Kercem (proprjeta` tagħha) u dak tal-konvenut sebgħa u tletin (37), Triq Pejpu Kercem, railing tal-ħadid ;

“3. Illi l-eżistenza ta' dan ir-railing hija projbita mill-artikolu 425 tal-Kodiċi Civili, illi jipprojbixxi kull tip ta' toqba f’ħajt diviżorju ;

“4. Illi l-ħajt diviżorju fil-parti fejn illum hemm ir-railing ma jikkonformax mal-għoli minimu rikjest mil-liġi ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) minn wiċċ il-bejt ġaladarba l-attriċi għandha tarag illi jagħti għal dan il-bejt – artikolu 427 tal-Kodiċi Civili ;

“5. Illi minkejja illi ġiet interpellata sabiex taqla' dan ir-railing, l-attriċi baqgħet inadempjenti.

“Talab lill-attriċi tgħid għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi l-eżistenza tar-railing tal-ħadid fuq imsemmi tmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Civili.

“2. Konsegwentement tordnalek sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilek prefiss taqla' u tirrimwovi dan ir-railing; u tgħolli l-ħajat diviżorju ossija oprameorta relattiva sa minimu ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m) 'il fuq minn wiċċ il-bejt tiegħek.

“3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenut Lehwalder illi jaqla' dan l-istess railing huwa.

“Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti nġunta.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut annessa ma' din il-kontro-talba u minnu maħlufa.

“Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-attriċi għal din il-kontro-talba, li biha eċċepiet illi:

“1. Illi in kwantu għal l-ewwel talba ma hemm ebda dispożizzjoni bħal dik ċitata mill-konvenut stante li l-artikllu 425 tal-Kodiċi Civili jitkellem dwar 'twieqi jew aperturi oħra' fil-ħajt diviżorju.

“2. Illi kwantu l-imsemmi 'railing' huwa oġġett tat-tieni talba, din għandha tiġi miċħuda stante ma hemm ebda divjiet tali fil-Liġi.

“3. Illi għal dan li jirrigwarda l-innalzament tal-ħajt diviżorju l-konvenut m’għandux dritt jitlob l-innalzament minħabba l-istess raġunijiet migjuba fiċ-ċitazzjoni prinċipali u minħabba wkoll li llum hemm kostitwita servitu a favur tal-fond tal-attriċi.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess attriċi annessa ma' din il-kontro-talba u minnha maħlufa.

“Rat id-digriet tagħha tas-sittax (16) ta' Gunju tal-elfejn u ħamsa (2005) fejn innominat lill-A.I.C. Valerio Schembri sabiex "*jirrediġi pjanta tal-fondi rispettivi in relazzjoni mal-ħajt diviżorju u l-livelli relattiv*i".

“Rat ir-rapport tal-perit tekniku ppreżentat fis-6 ta' Gunju 2006 u minnu maħluf fit-28 ta' Settembru 2006.

“Rat l-atti l-oħra kollha, inklużi d-dokumenti esebiti.

“Rat in-nota tal-attriċi tad-9 ta' Mejju 2007 li biha ċediet il-kawża fil-konfront tal-konvenut Noel Galea proprio.

"Rat il-verbal tagħha tad-9 ta' Mejju 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Rat in-noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Ikkunsidrat:

"Permezz tal-kawża tagħha l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni fis-sens illi l-innalzament tal-ħajt diviżorju illi jifred il-proprjeta` tagħha fin-numru sitta u tletin (36), Triq Pejpu, Kerċem, minn dik tal-konvenut fin-numru sebgħa u tletin (37), fl-istess triq, jikkostitwixxi abbuż tad-drittijiet tal-istess konvenut, u fi kwalunkwe każ huwa lesiv għad-drittijiet u l-proprjeta` tagħha. Konsegwentement talbet ukoll illi tingħata ordni sabiex il-konvenut jiġi inibit milli jgħolli dan il-ħajt iżjed minn kif inhu bħal issa.

"Il-konvenut qed jikkontesta dawn it-talbiet billi mhux minnu illi jrid jgħolli l-ħajt diviżorju b'xi skop malizzjuż, iżda biss biex jipproteġi l-fond tiegħu. Isostni wkoll illi ma jeżisti ebda prinċipju legali illi jipprojbixxi lill-viċin milli jgħolli l-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi jew li jirrikjedi illi l-viċin jiddeduċi xi ġustifikazzjoni għal dan l-innalzament.

"L-istess konvenut inqeda b'din il-kawża sabiex jippreżenta l-kontro-ċitazzjoni tiegħu fejn qed jitlob li l-attriċi tiġi kkundannata tneħħi *railing* tal-ħadid illi għandha fuq l-opra morta tat-terrazzin tagħha li jagħti għal fuq bejt tal-konvenut f'livell iżjed baxx minn tagħha u li konsegwentement tiġi ordnata tgħolli l-ħajt diviżorju sa l-għoli minimu li trid il-liġi.

"**Fiċ-ċitazzjoni tagħha l-attriċi** qed toġġezzjona li l-konvenut jgħolli l-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet għax tikkontendi illi dan irid jagħmlu biss bi skop malizzjuż, għax fil-fehma tagħha ma hemmx ebda introspezzjoni mill-fond tagħha għal fuq dak tal-konvenut, anzi pjuttost vice-versa. Barra minn hekk tikkontendi illi jekk il-konvenut jitħalla jgħolli dan il-ħajt hija ser titlef il-veduta li għandha u b'hekk il-proprjeta` tagħha ser jitnaqqsilha l-valur. Fin-nota tal-Osservazzjonijiet tagħha

l-attriċi tiċċita minn diversi sentenzi tal-Qrati tagħna fejn ġie ribadit il-prinċipju illi sabiex tiġi miżurata l-gravita` tal-molestja, wieħed irid iħares mhux biss lejn in-natura, imma anke lejn il-pożizzjoni u s-sitwazzjoni tal-fondi u l-anterjorita` tal-pussess[1]. Imma kif tajjeb jirreleva l-konvenut fin-nota responsiva tiegħu, l-ebda waħda minn dawn is-sentenzi ma tirreferi għall-każ ta' servitu` predjali kif għandna fil-każ preżenti.

"Infatti l-artikolu 414 tal-kap. 16 jagħti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Ma hija meħtieġa ebda raġuni jew ġustifikazzjoni da parti ta' min ikun irid jagħmel hekk. L-uniċi kundizzjonijiet li timponi l-liġi jirrigwardaw l-ispejjeż għat-titliegħ tal-ħajt u s-solidita` tiegħu. Għalhekk il-komproprjetarju l-ieħor ma jistax validament jopponi għal dan id-dritt għall-ebda raġuni . Huwa minnu illi jekk il-konvenut jgħolli dan il-ħajt, lill-attriċi ser titnaqqsilha sew il-veduta li tgawdi preżentement tal-Wied pittoresk tal-Lunzjata, imma ma tistax b'daqshekk takkuża lill-konvenut li għax irid jeżerċita dritt li tagħtih il-liġi, dan qed jagħmlu malizjożament. Lanqas il-fatt li ma jkunx hemm ebda introspezzjoni minn fond għall-ieħor m'għandu jagħmel differenza, ġialadarba l-liġi ma timponi ebda kundizzjoni għat-twettieq ta' dan id-dritt ta' innalzament ta' ħajt diviżorju.

"Għaldaqstant it-talbiet attriċi taħt l-ebda aspett tal-liġi ma jistgħu jkunu ġustifikati u konsegwentement ser jiġu miċħuda.

"Niġu issa għall-**kontro-talba tal-konvenut.** Dan qed jitlob illi l-attriċi tiġi ordnata tneħħi *railing* tal-ħadid li hija waħħlet fuq l-opra morta tat-terrazzin tagħha fejn din tħares għal fuq il-proprjeta` tiegħu, u biex tissostitwih b'ħajt tal-ġebel sa l-għoli minimu rikjest mill-liġi, biex tiġi evitata l-introspezzjoni. Irriżulta sew mir-rapport peritali u anke mill-aċċess miżmum minn din il-Qorti stess fuq il-post, illi l-attriċi tassew għandha terrazzin li toħrog għalih mill-kamra tas-sodda tal-fond tagħha. Dan it-terrazzin huwa mdawwar b'opra morta għolja żewġ filati, u *railing*

[1] Ara Nota relattiva a fol. 83 -91 tal-process.

tal-ħadid fuqha[2]. Minn naħa tal-lvant dan it-terrazzin jagħti għal fuq bejt tal-konvenut, u għalhekk faċilment jista' jkun hemm l-introspezzjoni mill-fond tal-attrici ghal fuq dak tal-konvenut[3].

"L-artikolu 427 (1) tal-kap. 16 jobbliga lil min ikollu taraġ li jieħu għall-bejt sabiex a spejjeż tiegħu jgħolli l-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt. Billi, kif ġia ngħad, dan il-ħajt fil-preżent mhux tal-għoli rikjest mil-liġi, għandu raġun il-konvenut jagħmel dawn it-talbiet tiegħu, biex titneħħa dik il-parti tar-*railing* mqegħda fuq l-opra morta tat-terrazzin tal-attriċi u li tħares għal fuq il-proprjeta` tiegħu, u tiġi sostitwita b'ħajt sa l-għoli minimu rikjest mil-liġi. L-attriċi tgħid illi din l-opra morta ilha hekk għal żmien twil, minn meta x'aktarx iż-żewġ fondi kienu għadhom proprjeta` waħda. Pero' dwar dan ma nġiebu ebda provi. Anzi jidher illi dan it-taraġ sar pjuttost reċentement, u x'aktarx illi qabel ma saret r-*refurbishment* tad-dar tal-attriċi, ma kien hemm ebda aċċess għal dan il-bejt konvertit f'terrazzin. Żgur għalhekk li ma tista' tapplika ebda preskrizzjoni trentennali f'dan ir-rigward. Anzi huwa għal kolox eskluż fil-liġi taghna illi servitu ta' prospett, bħala servitu` mhux apparenti, jista' qatt jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni, (Appell: Caruana vs Gauci" 3.7.1995, kollez. Vol. LXXIX. 586).

"Il-konvenut isostni illi r-*railing* li poġġiet l-attriċi fuq l-opra morta tat-terrazzin tagħha jmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-artiklu 425 tal-kap. 16. Imma dan l-artikolu jipprojbixxi l-ftuħ ta' twieqi w aperturi oħra fil-ħajt diviżorju, li mhux il-każ hawnhekk. Anzi dak li għamlet l-attriċi pjuttost jikser id-dispożizzjoni tal-artikolu 427 li jitkellem appuntu dwar l-opra morta f'ħitan diviżorji, bl-iskop li tiġi eliminata l-possibilita` ta' introspezzjoni minn min ikun fuq dak il-bejt. *Railing* bħal dan żgur li mingħajr il-kunsens tal-ġar ma jistax jissositwixxi l-opra morta sa l-għoli rikjest mil-liġi u għalhekk it-talba tal-konvenut li titneħħa l-parti ta' dan ir-*railing* li jagħti għal fuq il-bejt tiegħu u jiġi sostitwit b'ħajt

---

[2] ara Dok. KRC 01a fol. 44, Dok. KRC 02 a fol. 45.

[3] Dok. KRC 24 a fol. 67, Dok. KR c 03 a fol. 46 u pjanta Dok. A a fol. 74 dettal BB .

tal-kantun sa l-għoli rikjest mil-liġi hija ġustifikata taħt dan l-istess artikolu tal-liġi.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi:

"a. Dwar **iċ-ċitazzjoni** tal-attriċi billi, tilqa' l-eċċezzjonjiet tal-konvenut fuq il-mertu u tiċħad it-talbiet attriċi; u

"b. Dwar **il-kontro-talba** tal-konvenut, billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-attriċi u l-ewwel talba tal-konvenut, tilqa' t-talbiet l-oħra u:

"1. tordna lill-attriċi sabiex fi żmien xahrejn taqla' dik il-parti tar-*railing* li għandha fit-terrazzin tagħha li tiġi fuq ir-riħ tal-bini tal-konvenut u tissostitwiha b'ħajt tal-ġebel sa l-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m.) 'l fuq mill-wiċċ tal-bejt tagħha f'dan it-terrazzin; u

"2. fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenut jagħmel dan ix-xogħol huwa a spejjez tal-attriċi.

"Bl-ispejjeż, sew taċ-ċitazzjoni, kif ukoll tal-kontro-citazzjoni, kontra l-istess attriċi."

<u>Ir-rikors tal-appell tal-attrici Carolyn King:</u>

L-attrici ħasset ruħha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u interponiet appell minnha. Dawn huma in sostanza l-aggravji tagħha:

1) L-ewwel Qorti naqset li tagħti piż lill-argument avanzat minnha li l-proprjetarju għandu dritt li jagħmel użu liberament mill-fond tiegħu iżda ma jistax jippriva lill-ġar minn vantaġġ li kellu sakemm ma jikkawżax molestja gravi u mhux facilment tollerabbli;

2) L-istess Qorti naqset li tikkunsidra s-sottomissjoni tagħha li filwaqt li hu principju tad-dritt Ruman illi l-jedd ta' proprjeta` kien jinkludi l-"*jus utendi ex* (<u>recte</u> et) *abutendi*" tali principju ma kienx assolut, imma kien temperat mill-obbligu ta' min juża d-dritt tiegħu li ma jagħmilx ħsara lil ħaddieħor. L-<u>Artikolu 320</u> tal-Kodici Civili jenuncja l-

principju li l-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u jiddisponi minn ħwejġu bl-iktar mod assolut basta li ma jagħmilx użu projbit mil-liġi. L-Artikolu 1030 imbagħad jiddisponi li kull min jagħmel użu tal-jedd tiegħu fil-qies li jmiss ma jweġibx għall-ħsara li tiġri bi ħtija li tiġri b'dan l-użu; l-Artikolu 1031 jistipula li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu; u l-Artikolu 1032 jispjega li dak li jkun jitqies fi ħtija jekk bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza u l-ħsieb ta' misser tajjeb tal-familja. Il-kwistjoni li kellha quddiemha l-ewwel Qorti ma kinitx waħda li toħroġ mid-dispożizzjonijiet tal-liġi rigward is-servitu` iżda kienet waħda ta' molestja.

3) Għalkemm id-dritt ta' proprjeta` hu mħares mill-Kostituzzjoni mhux dritt bla limiti illi jagħti lis-sid il-fakolta` li jagħmel dak kollu li jrid bi ħwejġu. Il-vera miżura ta' jekk dak li jagħmel sid il-fond hijiex ta' molestja għall-ġar tiegħu hija bbazata fuq jekk l-opera teccedix il-limitu ta' dak li hu raġonevoli fic-cirkostanzi.

4) Fil-każ tar-regoli li jiggvernaw il-kwistjoni tal-buon vicinat dawn iridu li s-sid ta' proprjeta` jittollera l-inkonvenjent sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm hu meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex is-sid ikun jista' jinqeda bil-proprjeta` tiegħu billi jiżviluppaha. Hekk ukoll, min għandu l-jedd bħal ma hi servitu`, għandu, bl-istess kundizzjonijiet, jittollera inkonvenjent għal żmien qasir sabiex il-ġar ikun jista' jtejjeb il-proprjeta` tiegħu. Biex wieħed jiddetermina jekk il-molestja hijiex gravi jew le, jiġifieri facilment tollerabbli, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni diversi fatturi bħan-natura, il-pożizzjoni u d-destinazzjoni tal-partijiet.

5) Għalkemm bil-liġi s-sid jista' juza ħwejġu kif irid, m' għandux jagħmel użu bihom kontra l-liġi. L-Artikolu 433 (li jirrigwarda siġar fuq il-linja tal-konfini bejn żewg fondi) jikkostitwixxi limitazzjoni tal-proprjeta` u għalhekk limitazzjoni għal-liberta` ta' tgawdija tal-proprjeta` sancit fl-Artikolu 320. Fir-rigward tal-każ in eżami, il-konvenut ser jagħmlilha ħsara kbira għall-prospett li jgawdi t-terrazzin tagħha. Fir-rigward tal-anterjorita` tal-pussess huwa evidenti li dak li qegħda tgawdi l-attrici fil-proprjeta` tagħha

ilu minn żmien immemorabbli. Il-veduti li jgawdu ż-żewġ fondi huma parti integrali mal-karattru u n-natura tagħhom bħala fondi rurali fuq ir-riħ ta' Wied il-Lunzjata. Jekk tiġi ostakolata l-veduta mill-fond tal-attrici ser iservi ta' molestja gravi u jfisser deprezzament qawwi fil-valur tal-proprjeta`, filwaqt li bil-maqlub, jekk ma jiġux alzati l-ħitan diviżorji skond kif irid il-konvenut, il-fond tiegħu mhu ser ibati l-ebda molestja jew inkonvenjent. Għar-rigward tal-opramorta li l-konvenut irid lill-attrici ttella' fuq it-terrazzin fl-ewwel sular, dan l-istat ta' fatt ilu hemm żmien twil hekk, u l-fond tal-attrici minn dejjem gawda l-veduta mit-terrazzin. Mhux il-każ li l-konvenut qed ibati xi introspezzjoni. Tali innalzament ma hu ser iservih tal-ebda vantaġġ mentri sejjer joħlog molestja insopportabbli lill-attrici.

6) Fl-aħħarnett, l-ewwel Qorti naqset li tikkunsidra l-argument li ż-żewġ fondi kienu xi darba jifformaw fond wieħed u s-servitujiet li jeżistu llum qegħdin hemm bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi li qabel kienu fond wieħed.

<u>Risposta tal-appell ta' Noel Galea li b'digriet tat-18 ta' Jannar 2005 ġie wkoll nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Rolf Lehwalder</u>

L-appellat Noel Galea jinsisti li l-appell mhux biss huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi respint, iżda huwa ukoll wieħed frivolu u vessatorju u sar biss bl-intenzjoni li l-appellanti tabbuża mill-proceduri ġudizzjarji sabiex ittawwal iż-żmien illi matulu l-esponenti jibqa' miżmum milli jinnalza l-ħajt diviżorju meta l-attrici stess taf li l-oppożizzjoni ma għandha l-ebda fondament fil-principji legali tas-sistema ġuridika ta' pajjiżna. Għaldaqstant qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara dan l-appell bħala wieħed frivolu u vessatorju u konsegwentement tikkundanna lill-attrici appellanti illi tħallas lill-konvenut spejjeż doppji a tenur tal-Artikolu 223(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellat jinsisti li mhux minnu illi dawk il-punti elenkati mill-appellanti fl-aggravji tagħha ma ngħatawx piż mill-ewwel Qorti. Dawn mhux biss ġew ikkunsidrati mill-istess Qorti iżda s-sentenza nnifisha

ssemmi espressament u specifikament is-sottomissjoniijet kollha u tagħti raġunijiet legali u fattwali il-għala qegħdin jiġu skartati. Huwa jargumenta li dak li l-attrici appellanti qed tipprova tagħmel hu li tivvanta dritt ta' prospett minn fuq il-proprjeta` tagħha għal fuq dik tal-konvenut Lehwalder, dritt li jista' jinħoloq biss b'kuntratt – la bil-principju tal-buon vicinat, la b'xi principju ta' preġudizzju minħabba l-allegat żvalutar tal-proprjeta` tagħha, u lanqas b'xi allegata precedenza ta' pussess. Dwar l-argument tal-appellanti li xi darba l-fondi kienu wieħed, l-appellat jgħid li tali allegazzjoni ma hija sostnuta bl-ebda prova, tant li l-istess appellanti tammetti li din it-teżi tagħha hija bbażata biss fuq dak li hi ssejħilhom "indikazzjonijiet cari". Iżid jgħid ukoll li apparti li servitu` tat-tip li tippretendi l-attrici ma tistax tinħoloq lanqas "per determinazione di paterfamilias", huwa fatt li dawn l-"indikazzjonijiet" ma jeżistux u lanqas li l-attrici ma qatt elaborat f'hiex jikkonsistu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Ir-rikors tal-appell mill-punto di vista procedurali:

Din il-Qorti qabel ma tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-attrici Carolyn King tissenjala l-fatt illi r-rikors tal-appell tagħha ma jinkludi l-ebda talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew xi parti minnha, kif rikjest espressament mill-Artikolu 142(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jigifieri li,

"Ir-rikors għandu jkun fih talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha".

Dak li invece talbet l-attrici fir-rikors tal-appell tagħha lil din il-Qorti huwa li:
"…tilqa' dan l-appell u filwaqt li tiċħad kemm l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti…"

Isegwi għalhekk li r-rikors tal-appell tal-attrici huwa difettuż fil-forma tiegħu. Nonostante dan id-difett, din il-Qorti

ddecidiet li tammettieh wara li kkunsidrat li (1) ma saret l-ebda oppożizzjoni da parti tal-appellat f'dan ir-rigward, u (2) għaliex talba biex din il-Qorti *"…tilqa' l-appell u filwaqt li tiċħad kemm l-eccezzjonijiet u l-kontra-talba tal-konvenuti tilqa' t-talbiet attrici…"* indirettament tinkludi u tikkomprendi talba għat-tħassir tad-deċiżjoni tal-ewwel Qorti.

Issir ukoll riferenza għall-kawża **Victor Tabone et v. Gino Cini et** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Jannar 2009. Ir-rikors tal-appell relattiv kien fih l-istess nuqqas li fih dan ir-rikors tal-appell odjern u din il-Qorti kienet irriteniet hekk:

"Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tiddelibera u tiddeciedi dwar il-mertu tal-appell interpost mill-atturi, tħossha fid-dover li għandha tissenjala l-fatt li d-dicitura adoperata mill-atturi appellanti fit-talba tagħhom għall-fini tal-ilqugħ tal-appell tagħhom m'huwiex għal kollox sodisfacenti minn punto di vista procedurali u sejra tammetti l-appell fil-forma hekk dedotta b'certu ammont ta' riserva, u wara li kkonsidrat inoltre li ma saret ebda oġġezzjoni jew oppożizzjoni min-naħa tal-kontroparti appellata, u fl-aħħarnett, għaliex jekk "jintlaqa' l-appell" – kif awspikat mill-appellanti fir-rikors tagħhom – dan ikun qiegħed necessarjament jimplika li effettivament l-appellanti qegħdin jitolbu r-revoka minn kif il-kawża ġiet deciża mill-ewwel Qorti. Dan kollu qed jingħad il-għaliex dak li huwa espressament mitlub fl-Artikolu 142(2) tal-Kap 12 jiġifieri li "Ir-rikors għandu jkun fih it-talba għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata jew ta' xi parti minnha" ma ġiex segwit għal kollox, kif espressament hemm rikjest, min-naħa tal-appellanti. "

Sfond tal-kawża

Din il-kawża tikkoncerna żewġ fondi rustici fi Triq Pejpu, Kercem, Ghawdex, li huma adjacenti għal xulxin. Il-konvenut ipprova jgħolli parti mill-ħajt diviżorju b'mod li l-veduta tal-Wied tal-Lunzjata, li preżentement qegħda tgawdi l-attrici mit-terrazzin li għandha fl-ewwel sular, tiġi mgħottija. L-attrici istitwiet din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi inibit milli jinnalza dan il-ħajt biex b'hekk tkompli tgawdi

l-veduta tal-wied. Il-konvenut, da parti tiegħu, inqeda bil-kawża biex jagħmel kontro-talba li fiha talab lill-Qorti sabiex tordna li jitneħħa r-*railing* li l-attrici għandha mwaħħal fuq parti oħra tal-ħajt diviżorju f'livell aktar għoli u biex minflok ir-*railing*, din il-parti tal-ħajt diviżorju (ossia opramorta) tiġi mgħollija.

<u>L-aggravji tal-attrici</u>

L-attrici ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li cahdet it-talbiet tagħha kif ukoll bid-deċiżjoni dwar il-kontro-talba fejn il-Qorti ordnat li r-*railing* għandu jinqala' u li l-ħajt għandu jogħla sa 1.80m 'il fuq mill-wicc tal-bejt tagħha.

Din il-Qorti tibda' biex tosserva li l-argumenti tal-attrici li ġew imniżżla bħala "aggravji" fir-rikors tal-appell odjern huma bażikament repetizzjoni tas-sottomissjonijiet tagħha tas-17 ta' Lulju 2007. Fil-fatt paragrafi sħaħ mill-aggravji tagħha jidhru li ġew mehudin verbatim mill-istess nota ta' sottomissjonijiet. Kif tajjeb osserva l-konvenut fir-risposta tal-appell tiegħu, l-ewwel Qorti kienet għamlet debita referenza għas-sottomissjonijiet tal-attrici qabel ma għaddiet biex tagħti r-raġunijiet tagħha l-għala ma tikkondividix il-fehma tal-attrici.

<u>Fir-rigward tal-innalzament tal-ħajt</u> da parti tal-konvenut, l-attrici, kemm fin-nota tas-sottomissjonijet tagħha kif ukoll fir-rikors tal-appell, telenka diversi argumenti/principji li jikkoncernaw il-limitazzjonijiet fuq id-dritt tal-proprjeta`, jigifieri,

(i) il-principju li proprjetarju jista' jagħmel dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu ta' konvenjenza iżda ma jistax jippriva ġar minn xi vantaġġ li kellu sakemm dak il-vantaġġ ma kienx qed jikkaġuna molestja gravi;

(ii) il-principju tad-dritt ruman li l-jedd ta' proprjeta` li jinkludi l-"*jus utendi et abutendi*" ma jfissirx li d-dritt tal-proprjeta` huwa wieħed assolut. L-Artikolu 320 tal-Kodici Civili jistipula li wieħed jista' jagħmel li jrid bi ħwejġu basta ma jagħmilx użu projbit mil-liġi, filwaqt li l-Artikolu 1030

jiddisponi li kull min jagħmel użu tal-jedd tiegħu "fil-qies li jmiss" ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu;

(iii) il-principju tal-"buon vicinat", u cioe` li ġar għandu jqis jekk l-operazzjoni li jkun ser jagħmel jeccedix il-limitu ta' dak li hu raġjonevoli fic-cirkostanzi;

(iv) il-punt dwar il-precedenza tal-pussess da parti ta' l–attrici fir-rigward ta' dak li qegħda tgawdi fil-proprjeta` tagħha.

Issemmi ukoll l-argument li ż-żewġ fondi kienu xi darba jiffurmaw fond wieħed u s-servitujiet li jeżistu llum qegħdin hemm bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi li qabel kienu fond wieħed.

Jirriżulta li l-ewwel Qorti skartat dawn l-argumenti (li kienu elenkati fin-nota tas-sottomissjonijiet) u straħet fuq l-Artikolu 414 tal-Kapitolu 16 li jagħti dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Hija accennat għall-fatt li ma hija meħtieġa l-ebda raġuni jew ġustifikazzjoni da parti ta' min ikun irid jagħmel hekk u spjegat li l-unici kunsiderazzjonijiet li timponi l-liġi jirrigwardaw l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt u s-solidita` tiegħu. Hija irriteniet li għalkemm huwa minnu li jekk il-konvenut jgħolli l-ħajt il-veduta tal-Wied tal-Lunzjata ser titnaqqas sew, b'daqshekk l-attrici ma tistax takkuża lill-konvenut li għaliex irid jeżercita dritt li tagħtih il-liġi dan qed jagħmlu malizzjożament.

In effetti, l-Artikolu 414 huwa sufficjentement car: il-komproprjetarju għandu l-jedd li jgħolli l-ħajt komuni iżda għandu jħallas l-ispejjeż necessarji fir-rigward tal-bini tiegħu, tas-solidita` tiegħu u wkoll biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija il-bicca li jkun għolla. L-Artikolu 416, imbagħad, jistipula li dak il-ġar li jkun għolla l-ħajt għandu jagħmel tajjeb għall-ħsara li jkun bata l-ġar l-ieħor bħala konsegwenza tat-titligħ tal-ħajt. Jidher għalhekk li ma hija necessarja l-ebda ġustifikazzjoni da parti ta' min ikun irid jgħolli l-ħajt komuni. Lanqas ma huwa dritt, dan, li jiddependi mill-kunsens tal-ġar l-ieħor. Nonostante l-

argumenti kollha tal-attrici, il-liġi tagħti dan il-jedd lill-komproprjetarju b'mod assolut.

Il-kwistjoni dwar l-assolutezza o meno ta' dan id-dritt fil-fatt ġie kkunsidrat fil-ġurisprudenza nostrana. Hekk, per eżempju, fil-kawża fl-ismijiet **Terence Edward Cossey v. Mario Blackman**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Mejju 1965, (sentenza li ma ġietx appellata) il-Qorti rriteniet li kull wieħed mill-vicini għandu dritt assolut li jinnalza l-ħajt komuni kemm irid, basta mhux bi spirtu emulatorju jew merament bi skop ta' vessazzjoni:
"*…il-Qorti tirrikonoxxi li jista' jeżisti limitu wieħed biss għad-dritt assolut tal-innalzament, dak cioe` li kien ġie introdott fl-applikazzjoni tal-konswetudni ta' Pariġi mit-tagħlim ta' skritturi antiki bħal Pothier u Merlin fis-sens li minħabba l-ekwita` u r-regoli tal-buon vicinat, il-Qrati għandhom jirriservaw id-dritt li jillimitaw l-innalzament li jkun motivat biss minn spirtu emulatorju, u dana fuq il-principju "malities non est indulgendum" li jarġina l-assolutezza tal-principju l-ieħor "neminem laedit qui suo jure utitur", għalkemm anke l-ġurisprudenza Franciża accettatu biss f'każijiet rarissimi. Dan huwa l-limitu li jinsab espress mill-Planiol et Ripert (loc. cit.), fil-kliem b'riferenza għall-vicin li jrid jgħolli… …Imma kif ġia intqal il-provi ma juru ebda vessazzjoni mill-attur, u l-konvenut lanqas ma ttanta jġib provi fir-rigward.*"

Fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Cauchi v. Charles Buyers**, deċiża aktar ricentement, fl-14 ta' Marzu 1995, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:
"Il-jedd tal-koproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni joħroġ espressament mill-artikolu 414 tal-Kodici Civili (Kap 16) basta li l-ispejjeż meħtieġa għat-titligħ tiegħu jitħallsu minn dak li jagħmel ix-xogħol. Pero` tali dritt ġie interpretat fis-sens li m' għandux jiġi eżercitat u invokat sempliciment biex ikun ġie eżercitat. Fi kliem ieħor il-liġi m'għandhiex tkun għamja…… Il-pożizzjoni legali dwar kif għandu jiġi interpretat id-dritt ta' innalzament fuq ħajt komuni minn wieħed mill-koproprjetarji jagħtiha Ricci (ara Diritto Civile, Vol II, Titolo V, Capo VIII, para. 388, pag. 502, Ediz UTET, 1912) u cioe`: "Quante le volte pero` tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare

cioe` la proprieta` del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che il magistrato possa vietarlo, perche` non e` possible che la legge intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuocere ad altri."

Jidher għalhekk li dan l-Artikolu 414 tal-Kodici Civili ġie interpretat fis-sens li d-dritt tal-ġar huwa wieħed assolut sakemm ma jiġix pruvat li l-innalzament tal-ħajt huwa motivat biss minn spirtu emulatorju jew vessatorju, u li ma jkun se jagħti l-ebda utilita` lil dak li jkun qed jipproponih**.**

Fir-rigward tal-każ in diżamina, il-Qorti eżaminat ir-rapport tal-perit tekniku, il-pjanta tal-fondi rispettivi in relazzjoni mal-ħajt diviżorju u l-livelli relattivi, kif ukoll id-diversi ritratti li jagħtu stampa pjuttost cara tal-ambjenti. Jidher ampjament car li bl-innalzament ta' dik il-parti tal-ħajt diviżorju li tiġi faccata tat-terrazzin tal-attrici fl-ewwel sular ser titgħatta l-veduta tal-Wied tal-Lunzjata li bħalissa qegħda tgawdi l-attrici mill-istess terrazzin. U kif issottomettiet l-istess attrici, ma hemm l-ebda introspezzjoni mill-fond tagħha għal fuq tal-konvenut, anzi pjuttost vice-versa. Madanakollu l-attrici ma ġabet l-ebda prova konkreta biex turi li l-iskop tal-innalzament huwa wieħed malizzjuż. Il-konvenut fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu man-nota tal-eccezzjonijiet kien innega li l-iskop għall-innalzament huwa wieħed malizzjuż, anzi ġie spjegat li r-raġuni għall-innalzament hija sabiex il-fond ta' Lehwahder ikun protett minn access liberu mit-triq u anke mill-fond tal-istess attrici.

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa r-ritratti kollha esebiti, u senjatament dawk immarkati Dok KRC 19, KRC 21 li minnhom jirriżulta li l-bejt tal-ewwel kamra fil-proprjeta` tal-konvenuti hija biss tlett filati 'l isfel minn dik il-parti tal-ħajt diviżorju li l-konvenut irid jgħolli. Isegwi għalhekk li bl-innalzament tal-ħajt, il-proprjeta` tiegħu ser tiġi inqas accessibbli mill-proprjeta` tal-attrici. Ħarsa lejn Dok KRC 24 turi li bl-innalzament ta' dik il-parti tal-ħajt komuni, il-proprjeta` tal-konvenut ser tkun iktar protetta u separata minn dik tal-attrici. Dan mhux qed jingħad bħala ġustifikazzjoni għall-innalzament, peress li kif diġa` ġie spjegat tali ġustifikazzjoni m'hijiex necessarja, iżda qed

jingħad sabiex din il-Qorti tispjega għaliex mhix konvinta li l-iskop waħdieni tal-innalzament huwa wieħed malizzjuż u vessatorju kif qegħda tallega l-attrici, u biex turi ukoll li hija sodisfatta li d-dritt tal-innalzament mhux qed jiġi invokat sempliciment biex ikun ġie eżercitat, mingħajr l-ebda utilita` għall-konvenut.

Fir-rigward tal-kontro-talba, din il-Qorti tikkondividi pjenament dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti u ghalhekk hija qeghda taddotta u tagħmel tagħha r-raġjonament u d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti. Hija taqbel li r-*railing* in kwistjoni li jiġi fuq ir-riħ tal-bini tal-konvenut għandu jiġi sostitwit b'ħajt tal-ġebel sa l-għoli ta' metru u tmenin centimetru (1.80m) 'il fuq mill-wicc tal-bejt tagħha, kif rikjest mill-Artikolu 427(1) tal-Kap. 16, u b'hekk l-gholi ta' dan il-hajt ikun konformi mal-ligi.

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi ticħad l-appell intavolat mill-attrici u tikkonferma *in toto* d-deċiżjoni appellata, bl-ispejjez ta' dan l-appell ikunu wkoll sopportati mill-attrici.

< Sentenza Finali >

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