MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 763/2009

A&N Properties Limited C 9601 u Vassallo Builders Group Limited C 2448

vs

Charles Busuttil I.D. Numru 392640(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ A & N Properties Limited C 9601 u Vassallo Builders Group Limited C 2448 datat 4 ta’ Awwissu 2009 a fol. 1 tal-process fejn l-Avukat Dottor Aldo Vella I.D. Numru 1077346 M ghan-nom tas-socjeta’ A&N Properties Limited u ghan-nom tas-socjeta’ Vassallo Builders Croup Limited bil-gurament tieghu ppremetta:-

Illi s-socjeta’ attrici A & N Properties Limited hi proprjetarja tal-korp ta’ appartamenti f’numru 204, Tower Road,

Sliema u ta’ numru ta’ *car spaces* sottostanti l-istess korp ta’ appartamenti, accessibbli minn Creche Street, mentri s-socjeta’ attrici l-ohra Vassallo Builders Group Limited hi proprjetarja ta’ numru ta’ appartamenti f’numru 202, Tower Road, Sliema, u ta’ numru ta’ *car spaces* sottostanti l-istess korp ta’ appartamenti, accessibbli minn Creche Street, kif premess.

Illi l-konvenut ghamel xoghol ta’ skavar fis-sit tieghu fi Creche Street, Sliema, liema sit, min-naha tat-Tramuntana/Majjistral, jikkonfina mal-istess korpi ta’ appartamenti numri 202 u 204, Tower Road, Sliema, u *car spaces* sottostanti.

Illi fil-kors ta’ tali xoghol ta’ skavar, l-konvenut ma osservax id-distanza legali kif provdut fl-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, f’partijiet mill-hajt divizorju bejn is-sit tieghu u l-imsemmija korpi ta’ appartamenti.

Illi dan l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi ksur tal-precitat **artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, bi pregudizzju tad-drittijiet tas-socjetajiet attrici.

Illi s-socjetajiet attrici ghalhekk iridu li qabel ma l-konvenut jibda xoghlijiet ta’ kostruzzjoni fis-sit tieghu, hu jirreintegra id-distanza ta’ 76 centimetri mill-hajt divizorju tal-imsemmija korpi ta’ appartamenti u s-sit di proprjeta` tieghu, *ai termini* tal-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, u dan taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi minn din il-Qorti.

Illi permezz ta’ digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti fit-3 ta’ Awwissu 2009 fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 1204/09 VDG fl-ismijiet “A&N Properties Limited et vs Charles Busuttil”, il-konvenut gie effettivament inibit milli jibda xoghol ta’ kostruzzjoni fl-art ossia sit tieghu fi Creche Street, Sliema, appogg mal-korp ta’ appartamenti Numru 202, Tower Road, Sliema u mal-korp ta’ appartamenti Numru 204, Tower Road, Sliema, qabel ma, taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi minn din il-Qorti, hu jirreintegra id-distanza ta’ 76 centimetri mill-hajt divizorju ta’ l-istess korpi ta’ appartamenti u s-sit di proprjeta’ tal-

konvenut, *ai termini* tal-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi ghalhekk is-socjetajiet attrici qeghdin jirrikorru ghal din il-procedura, u l-esponenti Avukat Dottor Aldo Vella jaf personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnu.

Raguni tat-Talba

Illi kif appena fuq premess, ghar-ragunijiet fuq indikati, iz-zewg socjetajiet attrici jridu li qabel ma l-konvenut jibda xoghlijiet ta' kostruzzjoni fl-art ossia sit tieghu fi Creche Street, Sliema, hu jirreintegra d-distanza ta' 76 centimetri mill-hajt divizorju tal-imsemmija korpi ta' appartamenti di proprjeta' tas-socjetajiet attrici u l-imsemmi sit di proprjeta' tieghu, *ai termini* tal-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi minn din il-Qorti.

Ghalhekk qed tigi istitwita din il-procedura.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ghamel xoghol ta' skavar fis-sit tieghu fi Creche Street, Sliema, fuq identfikat, minghajr ma osserva d-distanza legali kif provdut fl-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, f'partijiet mill-hajt divizorju bejn l-istess sit u l-korpi ta' appartamenti Numri 202 u 204, Tower Road, Sliema, u *car spaces* sottostanti.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jghogobha tiffissa din il-Qorti jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex tigi reintegrata d-distanza ta' 76 centimetri mill-hajt divizorju tal-imsemmija korpi ta' appartamenti, proprejta' tas-socjetajiet attrici, u s-sit adjacenti, di proprjeta' tal-konvenut, *ai termini* tal-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

3. Fil-kaz li l-konvenut jonqos milli jottempera ruhu mal-ordni tal-Qorti fiz-zmien preskritt, is-socjetajiet attrici

jkunu awtorizzati minn issa stess jaghmlu l-istess xoghlijiet huma, a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1204/09 VDG fl-ismijiet 'A&N Properties Limited et vs Charles Busuttil', kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda esebita a fol. 3 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Dicembru 2009.

Rat ir-risposta guramentata ta' Charles Busuttil [392640M] datata 3 ta' Settembru 2009 a fol 9 tal-process fejn ecceppixxa: -

1 Dwar il-fatti

1.1 IIIi l-fatti dikjarati fl-ewwel zewg paragrafi attrici ma humiex kontestati.

1.2 Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu attrici l-esponenti xtaq jispjega illi waqt l-iskavar tal-proprjeta` tieghu, u wara li l-fond gie skavat skont il-ligi, gie rilevat li fxi zoni zghar ir-*rockbed* bejn il-linja divizorja tal-partijiet kienet perikolanti u ghalhekk fuq parir tal-perit inkarigat mix-xoghlijiet gie deciz li jsir skavar f'dawn iz-zoni sabiex il-gebel perikolanti jitnehhew u <u>jinbidlu</u> b'konkos b'sahhtu bizzejjed biex jiflah kemm l-izvilupp li kien qed isir, u l-bini tar-rikorrenti, u dan kollu kif jirrizulta mir-rapport tal-perit Christian Spiteri anness bhala Dokument "A".

1.3 Illi l-fatti dikjarati fir-raba' u l-hames paragrafi attrici huma kontestati fis-sens li r-rikorrenti ma ghandhorn l-ebda jedd ghar-reintegrazzjoni ta' proprjeta` li la ghandhom il-pussess u wisq anqas titolu taghha.

1.4 Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrici ma humiex kontestati, u l-esponenti xtaq jispjega illi minhabba dan il-mandat t'inibizzjoni qieghed jinkorri danni minhabba

dewmien, anke peress li s-sit in kwistjoni jinsabu fi stat kritiku u jekk ma jitkomplix ix-xoghol jistghu jizviluppaw problemi ohra fil-fond a dannu tal-partijiet kollha, u dan meta l-esponenti stess kien bi hsiebu li jerga’ jimla z-zoni in kwistjoni.

1.5 Illi l-esponenti ghalhekk ghandu nteress li kwalsiasi skavar li sar entro d-distanza ta’ 76 centimetri jigi reintegrat bl-ikbar celerita possibli anke taht is-sorveljanza ta’ perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti.

2 L-eccezzjonijiet

2.1 Illi l-ewwel u t-tielet talbiet attrici huma nfondati u dan billi ma kien hemm l-ebda skavar projbit mil-ligi imma biss xoghlijiet sabiex jissahhah hajt divizorju, u naturalment il-ligi meta tipprojbixxi skavar f’distanza stabbilit ma tipprojibixxix dak l-iskavar li jkun mehtieg biex il-pedament tal-hajt divizjorju jissewwa anzi taght d-dritt lill-kopossessur li jaghmel dak ix-xoghol fih mehtieg biex isahhu.

2.2 Illi dwar it-tieni talba attrici l-konvenut jaqbel ma dan anzi jitlob li n-nomina ta’ perit issir mill-aktar fis biex ix-xoghol ghar-reintegrazzjoni tal-hajt jitlesta fl-anqas zmien possibli.

2.3 Illi l-esponent ma huwa bl-ebda mod responsabbli ghall-ispejjez ta’ dak li gara u tal-proceduri odjerni.

Rat il-lista tax-xhieda flimkien mad-dokument esebit a fol 11 sa 16 tal-process.

Rat il-verbal tas-seudta mizmuma fit-3 ta’ Dicembru 2009 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lil Mario Cassar fuq qbil tad-difensuri tal-partijiet assistit minn Dr. Phyllis Aquilina bhala Perit Legali a spejjez provizorjament attrici sabiex izommu tali seduti u jirrelataw, u l-Qorti ordnat li ghandu jsir access mill-istess periti gudizzjarji.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Charles Busuttil datata 9 ta’ Frar 2010 a fol 67 tal-process.

Rat in-nota responsiva ta' A & N Properties Limited u Vassallo Builders Group Limited ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut datata 16 ta' Frar 2010 a fol 72 tal-process.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Phyllis Aquilina u tal-Perit Tekniku Mario Cassar ipprezentat fir-registru fit-18 ta' Mejju 2010 u mahlufa fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2010 a fol 84 *et sequitur* tal-process.

Rat id-domandi in eskuzzjoni maghmula minn Dr. Mark Refalo.

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi in eskussjoni ta' Dr. Mark Refalo datati 27 ta' Jannar 2011 a fol 106 tal-process.

Rat l-eskussjoni ulterjuri li saret tal-Perit Tekniku Mario Cassar datata 14 ta' Gunju 2011.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta, inkluz dak tal-14 ta' Gunju 2011, fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Aldo Vella ghas-socjeta` attrici, il-Professur Refalo ghall-konvenut prezenti u l-Perit Tekniku Mario Cassar. Xehed Mario Cassar. Id-difensuri qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Frar 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi s-socjetajiet attrici, bhala proprjetarji tal-fondi 202 u 204, Tower Road, Sliema, intavolaw din l-*actio confessoria servitutis* kontra l-konvenut, u talbu li din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma s-servitu' tad-distanza stabbilita bl-**artikolu 439 tal-Kodici Civili** favur il-fondi proprjeta' taghha, u kontra l-fond adjacenti 41, Triq Creche, Sliema, proprjeta' tal-konvenut, tiddikjara li l-istess konvenut ghamel xoghlijiet fil-fond servjenti bi ksur ta' din is-servitu', u li konsegwentement ghandu jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega in osservanza tal-istess servitu' u dan billi jirreintegra kollox fl-istat prestinu tieghu sabiex tigi effettivament tigi osservata tali distanza kollox taht id-direzzjoni tal-periti nominandi

Illi l-konvenut, min-naha tieghu, ma jichadx l-ezistenza ta' din is-servitu' favur il-fondi tas-socjetajiet attrici. Huwa pero' jikkontendi li, b'osservanza ta' din l-istess servitu', zamm id-distanza stipulata fil-ligi mill-hajt divizorju hlief ghal tlett spazji fil-parti ta' quddiem tal-fond tieghu li fihom skava l-blat 'il gewwa minn din id-distanza, u pogga l-hadid bl-intiza cara li jifforma pilastri tal-konkos. Skond il-konvenut, dawn ix-xoghlijiet kienu mehtiega minhabba blat difettuz f'dawk il-partijiet. Huwa jikkontendi li *"l-ligi ma tipprojbixxix dak l-iskavar li jkun mehtieg biex il-pedament tal-hajt divizorju jissewwa, anzi taghti d-dritt lill-kopossessur li jaghmel dak ix-xoghol fih mehtieg biex isahhu"* u jeccepixxi li *"ghandu interess li kwalisasi skavar li sar entro d-distanza ta' 76 cm jigi reintegrat bl-ikbar celerita' possibbli"*. Fl-istess hin pero', il-konvenut jikkontendi li s-socjetajiet attrici m'ghandhomx jedd ghar-reintegrazzjoni ta' proprjeta' li mhix taghhom.

Illi *"l-ghan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitu' fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu igawdi dik is-servitu' li s-sid tal-post l-iehor, b'ghamil jew b'fatt iehor, ikun qieghed ixekklu jew inehhih mit-tgawdija taghha … l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu' pretiza fuq il-fond serventi"* **("Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri"** – P.A. 3 ta' Gunju 2004).

Illi rrizulta waqt l-access mizmum mill-Periti Gudizzjarji fil-11 ta' Jannar 2010 li, fil-kors tal-izvilupp li qed iwettaq il-konvenut, dan waqqa' l-parti ta' quddiem tal-hajt divizorju originali tal-franka li, qabel gew zviluppati s-siti proprjeta' tas-socjetajiet attrici, kien jifred l-istess siti mill-fond illum proprjeta' tal-konvenut. Jirrizulta wkoll li, fil-kors tal-izvilupp li kienu wettqu s-socjetajiet attrici, huma kienu bnew hajt gdid tal-*bricks*, fuq in-naha tal-proprjeta' taghhom, xi sitt pulzieri 'l boghod mill-hajt divizorju originali tal-franka, li sa dakinhar baqa' ma ntmessx. Il-konvenut jippretendi li, hekk kif huwa waqqa' l-hajt divizorju originali tal-franka fuq il-parti ta' quddiem, dan il-hajt tal-*bricks*, mibni mis-socjetajiet attrici fil-kors tal-izvilupp taghhom, sar il-hajt divizorju l-gdid u ghalhekk kwalunkwe distanzi li jehtieg jigu osservati skond is-servitu' legali in kwistjoni ghandhom jitkejjlu mill-faccata ta' dan il-hajt tal-*bricks* li thares ghal fuq is-sit tal-konvenut. Min-naha taghhom, is-socjetajiet attrici jikkontendu li l-hajt divizorju fuq in-naha tal-proprjeta' tal-konvenut kien, u ghandu jibqa' jitqies li hu, il-hajt originali tal-franka.

Illi dan ifisser li l-kwistjonijiet legali nvoluti f'din il-kawza huma tnejn, u senjatament:-

(a) minn liema hajt ghandha titkejjel id-distanza ta' 76cm, mil-lok fejn kien hemm l-eqreb faccata tal-hajt originali tal-franka lejn il-fond tal-konvenut, jew mill-eqreb faccata tal-hajt tal-*bricks* mibni mis-socjetajiet attrici?

(b) ladarba l-Perit Tekniku accerta li, f'kull kaz, il-konvenut qabad u ghamel skavar fil-blat f'distanza ta' anqas minn 76cm mill-hajt divizorju, il-konvenut huwa tenut jirreintegra dan l-ispazju anke jekk is-socjetajiet attrici ma ppruvawx li sofrew danni jew telf iehor?

Illi b'hajt divizorju, il-ligi taghna tifhem *"dak il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor"* (**artikolu 407 tal-Kap. 16)**. Fin-nuqqas ta' sinjal jew prova li juru l-kuntrarju, dan il-hajt *"jitqies li huwa komuni sal-quccata"* **artikolu 409 tal-Kap. 16)**.

Illi m'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li, qabel beda bix-xoghlijiet il-konvenut, il-hajt tal-franka, li ghadu jidher sal-lum jifred iz-zewg fondi fil-parti ta' wara, kien minn barra sa gewwa (xhieda Perit Christian Spiteri datata 21 ta' Jannar 2010). Lanqas tinsab kontradetta l-prova mressqa mis-socjetajiet attrici li l-hajt tal-*bricks*, li jidher mibni parallel ma' dan il-hajt, inbena minnhom fil-kors tal-izvilupp li wettqu fis-siti proprjeta' taghhom, u li min-naha taghhom hallew il-hajt divizorju originali kif kien (xhieda Dr. Aldo Vella datata 21 ta' Jannar 2010). Bir-rizultat li, wara li sar l-izvilupp mis-socjetajiet konvenuti, il-hajt li kien jifred il-fondi taghhom mill-fond illum tal-konvenut, kompost mill-qoxra tal-franka fuq naha u qoxra tal-*bricks* fuq in-naha 'l ohra, gie bejn wiehed u iehor tal-hxuna rikjesta bil-ligi fl-**artikolu 407 tal-Kodici Civili.**

Illi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, dan il-hajt, meqjus mil-ligi bhala l-hajt divizorju originali, kien prezunt komuni skond l-**artikolu 409 (1) tal-Kodici Civili,** sal-quccata u ghat-tul kollu tieghu **("MIchelina Mifsud et vs John Darmanin et"** P.A. – 16 ta' Gunju 2003). Il-konvenut ma gab ebda prova biex jikkumbatti din il-presunzjoni, la fir-rigward tal-hajt fuq il-parti ta' wara li ghadha eretta sal-lum, u lanqas dwar il-bqija tal-hajt li minn jeddu ghazel li jwaqqa' fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet. Minkejja dan, fis-sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut donnu jippretendi fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu li l-hajt tal-franka kien mibni unikament fil-proprjeta' tieghu, u ghalhekk allegatament proprjeta' tieghu biss, u ghalhekk ghazel li jhottu.

Illi in sostenn ta' din it-tezi tieghu, il-konvenut jargumenta li l-hajt divizorju m'ghandux ghalfejn ikun mibni fuq il-linja tal-konfini, u ghalhekk ladarba l-uniku hajt li fadal illum li jifred iz-zewg proprjetajiet fuq il-parti ta' quddiem huwa l-hajt tal-*bricks* mibni mis-socjetajiet attrici, ghandu jkun dan li jitqies il-hajt divizorju ghall-finijiet tal-ligi u huwa ghandu l-jedd jappoggja l-bini tieghu mieghu. Jidher li l-konvenut qed jibbaza din is-sottomissjoni tieghu fuq l-**artikolu 435 tal-Kodici Civili.**

Illi pero' dan ma huwiex korrett ghaliex il-konvenut fil-pretensjoni tieghu li qed jibbaza dan l-argument fuq l-assunzjoni li meta beda jiskava, kien jezisti hajt wiehed biss ossia l-qoxra tal-*bricks* mibnija mis-socjetajiet attrici. Konvenjentement, il-konvenut ihalli barra l-fatt li, b'ghazla tieghu wahdu u ghall-beneficcju tieghu, ghazel li jhott parti mill-hajt divizorju komuni fil-bicca ta' quddiem, qabel jibda jiskava. Ma jirrizultax li s-socjetajiet attrici cedew sehemhom mill-art li fuqha (kien) jinsab mibni dan il-hajt, jekk kien jinsab mibni fuq il-linja medjana, u lanqas li rrinunzjaw ghall-jedd taghhom ta' komunjoni f'dak il-hajt.

Illi ghalkemm is-socjetajiet attrici fl-ebda mument ma jidhru li oggezzjonaw ghall-hatt mill-konvenut ta' parti mill-hajt divizorju, xorta wahda jibqa' l-fatt li huwa l-obbligu tal-komproprjetarju tal-hajt divizorju li jerga' jtellghu mill-gdid jekk ikun waqqghu fil-kors ta' twaqqigh tal-bini tieghu li jkun mizmum mill-hajt komuni. L-**artikolu 412** jaghmilha cara li l-komproprjetarju tal-hajt divizorju jista' jehles biss mill-obbligu li jtellghu mill-gdid jekk jirrinunzja ghall-jedd tal-komunjoni u jaghmel (anke minn qabel) dawk ix-xoghlijiet kollha li jistghu jkunu mehtiega biex il-gar ma jsofrix hsara. Ma jistax pero' jaghzel, minn jeddu u ghall-gwadann tieghu innifsu, li jhott il-hajt komuni, u jzomm ghalih wahdu l-art li fuqha kien mibni sabiex jinkorpora l-ispazju fil-bini tieghu, u mbaghad jappoggja dak il-bini mal-bqija tal-hajt divizorju komuni konsistenti fil-hajt tal-*bricks* mibni unikament mis-socjetajiet attrici. Dana ghaliex tapplika f'dan il-kuntest ukoll ir-regola tal-komunjoni tal-beni li *"ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd"* u dan skond l-**artikolu 493 tal-Kap. 16**.

Illi konsegwentement, il-hajt divizorju ghandu jitqies kostitwit mill-hajt tal-franka li parti minnu twaqqghet mill-konvenut fil-kors tal-izvilupp in kwistjoni u mill-hajt tal-*bricks* mibni mis-socjetajiet attrici fil-kors tal-izvilupp taghhom. Ghalhekk id-distanza ta' 76cm ghandha titkejjel mil-lok fejn kien hemm l-eqreb faccata tal-hajt originali tal-franka lejn il-fond tal-konvenut.

Illi dwar it-tieni punt ta’ distanza legali ghat-tqattigh ta’ blat li hija l-kwistjoni kwistjoni principali jekk mhux unika mertu tal-kawza, jinghad li s-socjetajiet attrici jikkontendu li ghandhom servitu’ bil-ligi li l-gar ma jaghmilx thaffir fil-fond adjancenti f’distanza ta’ anqas minn 76cm mill-hajt divizorju, filwaqt li l-konvenut jargumenta li, bhal kull servitu’ ohra, din is-servitu’ hija restrizzjoni fuq l-uzu legittimu tal-proprjeta’ u ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva l-aktar fejn jinsab pruvat li n-naha l-ohra ma sofriet ebda hsara jew inkonvenjent.

Illi jinghad li s-socjetajiet attrici ma indikaw ebda pregudizzju fiziku, attwali u tangibbli li setghu sofrew b’rizultat ta’ dan it-thaffir. Anzi ccaraw li l-pregudizzju u d-drittijiet li jirreferu ghalihom fil-premessi u t-talbiet fl-att promotur imressaq minnhom huma esklussivament ta’ natura legali fis-sens dejjem li l-agir tal-konvenut kien tali li kisser id-disposizzjonijiet tal-ligi b’mod li sar thaffir meta ma kellhux issir u allura dak li sar kontra l-ligi kellhu jitpogga lura u kollox jigi represtinat fl-istat li kiejn qabel ma sehh dan it-thaffir kemm jista’ jkun dan huwa possibbli. Dan il-Qorti taqbel li huwa pregudizzju fih innifsu ghaliex ma jistax jkun li tithalla li l-Ligi tigi miksura ghad-dannu ta’ drittijiet ta’ haddiehor, bla ebda rimedju ta’ xejn, ghaliex altrimenti l-ligi tigi resa bla ebda sahha u ta’ valur insinifikanti li certament is-saltna tad-dritt ma tippermettihx.

Illi f’dan il-kuntest din il-Qorti thoss li l-azzjoni tentata mis-socjetajiet attrici bbazata fuq l-**artikolu 439 tal-Kodici Civili**, tirradika l-interess taghhom li jezigu tali dritt u s-socjetajiet attrici ma kellhomx jippruvaw li sofrew danni ulterjuri biex jirradikaw l-interess guridiku taghhom, ghaliex f’dan il-kaz l-interess taghhom huwa prezunt *iuris et de iure* fil-projbizzjoni stess stabbilita b’dan l-artikolu.

Illi fil-fatt l-**artikolu 439** jipprovdi li:-

“Hadd ma jista’ jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun,

f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju".

Illi jsegwih l-**artikolu 440** li jipprovdi li:-

(1) Ghad illi jkun inzamm il-boghod imsemmi fl-ahhar artikolu qabel dan, kull min jaghmel xi thaffir, iwiegeb ghall-hsarat li b'dak it-thaffir isiru fil-bini tal-gar, kemm-il darba dak il-bini jkun gie mibni skond id-drawwiet u r-regoli tas-sengha taz-zmien li fih inbena.

(2) Izda, hu ma jwiegeb ghal ebda hsara, jekk it-thaffir isir f'boghod li, fuq talba tieghu, jigi moghti mill-qorti, skond ic-cirkostanzi, inkella, meta jsiru x-xoghlijiet illi, skond ma jkun il-kaz, ikunu gew ordnati mill-qorti sabiex ma jsirux hsarat lill-gar."

Illi dawn id-disposizzjonijiet ghadhom fl-istat originali taghhom, kif abbozzati minn Sir Adrian Dingli. Fin-notamenti tieghu **"Appunti di Sir Adriano Dingli"**, l-awtur rregistra li l-**artikolu 135** (illum **artikolu 439** fuq citat) jinsab mudellat fuq l-**artikolu 261 tal-Kodici Civili ta' Ticino tal-1863,** filwaqt li l-artikolu sussegwenti huwa originali tieghu. **L-artikolu 261 tal-Kodici ta' Ticino**, li kien limitat ghall-fosos, kien jipprovdi li *"La fossa per lo scolo delle acque in confine dell'fondo altrui, non puo' farsi se non alla distanza dal fondo del vicino corrispondente alla profondita' della fossa."* Ir-rilevanza ta' dan is-sors, aktar milli ghad-dritt sostantiv, tinstab fil-projbizzjoni cara u assoluta ta' thaffir f'distanza anqas minn dik stipulata. Interessanti kif **Sir Adriano Dingli** ghazel li jaddotta din il-projbizzjoni assoluta, bl-gheruq taghha fid-dritt Ruman, u mhux ir-regola aktar flessibbli addottata f'kodicijiet kontemporanji ohra, fosthom il-**Code Napoleon** u l-**Kodici Civili Taljan tal-1865**.

Illi f'dawn il-kodicijiet, il-legislatur jaccenna espressament ghall-iskop tad-distanza, u cioe li ma ssirx hsara lill-fond vicin. Hekk il-Kodici Taljan tal-1865 jistabilixxi d-distanzi mil-linja divizorja li kellhom jigu osservati fil-kaz ta' thaffir, liema distanzi pero' ma kinux japplikaw fil-kaz li l-fondi adjacenti jkunu mifruda b'hajt divizorju komuni: b'dan

pero' li l-**artikolu 577** kien jobbliga lil min jiskava mal-hajt divizorju li jaghmel *"tutte le opere atte ad impedire ogni danno".* B'mod differenti, l-**artikolu 674 tal-Code Napoleon** kien jipprojbixxi t-thaffir f'anqas mid-distanzi stabbiliti b'regolamenti jew uzu, u inoltre jobbliga lil min jiskava sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega skond l-istess regolamenti jew uzi *'affine di non apportare danno al vicino'.* **Laurent**, fil-kummenti tieghu dwar dan l-artikolu, jidentifika fih interess doppju, l-interess privat tal-fond vicin li ma jbatix hsarat jew danni ohra, u wkoll l-*'interessi generali di sicurezza e di salubrita'* … *l'intiera societa' od almeno tutto il vicinato vi ha interesse'* (**Francesco Laurent – Principji di Diritto Civile (Vallardi 1883) Vol. VIII,** para 25). Minkejja l-oggettiv car maghruf mid-disposizzjoni nfisha, **Laurent** jabbraccja l-fehma prevalenti li *"Se il proprietario ha costruito senza osservare i regolamenti e gli usi, il vicino puo' domandare la distruzione dei lavori ... il tribunale non potrebbe decidere, in via di massima, che tale costruzione … non essendo nociva pel vicino, costui non possa esigere l'osservanza delle disposizioni regolamentari'* **(Laurent** op. cit. para. 31).

Illi din il-Qorti taqbel mal-brava Perit Legali Dr. Phyllis Aquilina li din l-interpretazzjoni tghodd b'aktar sahha ghall-**artikolu 439 tal-Kodici Civili.** Jidher car, mill-kliem tal-ligi, li l-projbizzjoni ta' thaffir f'boghod ta' anqas minn 76cm mill-hajt divizorju hija jedd reali, stabbilit ghall-vantagg ta' fond ga zviluppat fuq fond li ghad irid jigi zviluppat, sabiex sid dan tal-ahhar ma jithalliex ihaffer fil-blat f'boghod anqas mid-distanza msemmija **(artikolu 400 (1) tal-Kap 16)**. Din il-projbizzjoni hija generali **(MIcallef vs Debono"** – P.A. – 25 ta' Novembru 1910); **"Giovanni Coleiro pro et noe vs Domenico Camilleri et"** P.A. (WH) – 18 ta' Frar 1036). u assoluta **("Eric Fenech Pace et vs Bajja Developments Limited"** P.A. (TM) – 14 ta' Ottubru 2004); **"Salvatore Grixti et vs George Schembri"** A. C. – 12 ta' Gunju 1969 – Vol. XLIII.ii.283), minghajr ebda kwalifika jew eccezzjoni, la ghall-kaz fejn il-blat fid-distanza msemmija jkun dghajjef, lanqas ghall-kaz fejn tqattigh f'dik id-distanza effettivament ma jikkaguna ebda hsarat jew danni lill-gar. Lanqas hija

konsiderazzjoni r-rizultanza li l-gar ikun fi hsiebu jintegra l-ispazju hekk imhaffer fl-istruttura tieghu, anke ghaliex il-ligi taghna mkien ma tipprojbixxi lis-sid milli jibni f'din id-distanza mill-hajt divizorju.

Illi isegwi ghalhekk li l-ligi qed tipprezumi *iuris et de iure* li kwalunkwe thaffir f'distanza anqas minn dik imsemmija tippregudika s-sigurta' tal-binjiet adjacenti ghad-detriment tal-vicini **("Angelo Busuttil et vs Kenneth Bartolo et"** – P.A. (GCD) – 30 ta' Gunju 2006). Kif intqal fil-**Novissimo Digesto Italiano** (Vol. VII. pg.611):-

"La norma contiene una presunzione iuris et de iure di danno, per cui il vicino non puo' proporre nessuna prova contraria per dimostrare che nel caso concreto il pregiudizio potrebbe essere allontanato anche con una distanza minore".

Illi kwantu ghal thaffir f'boghod aktar minn hekk mill-hajt divizorju, il-ligi taghna addottat regim differenti. F'dan il-kaz ma tghoddx il-projbizzjoni assoluta u nkondizzjonata tat-thaffir, izda jghodd minflok l-obbligu ta' min ihaffer li jibni skond id-drawwiet u s-sengha korrenti, u jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe hsarat li l-gar jista' jkun li jipprova li sofra b'rizultat ta' dak it-thaffir. F'dan it-tieni kaz, il-gar jista' jezimi ruhu mir-responsabbilta' jekk jitlob l-intervent tal-Qorti qabel iwettaq it-thaffir, u sussegwentement jezegwixxi x-xoghlijiet fid-distanza u bil-prekawzjonijiet kollha ordnati mill-Qorti.

Illi ezami ta' paragun bejn l-**artikolu 439** u l-**artikolu 437**, li jistabbilixxi d-distanzi mil-linja medjana li fihom jistghu jithawwlu sigar differenti, juri kif f'dan l-ahhar kaz, il-ligi stess espressament tvesti lill-qrati bid-diskrezzjoni mehtiega sabiex tordna l-qlugh ta' dawk imhawwla f'distanza anqas, inkella l-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet sabiex jigu evitati l-hsarat fil-fond tal-gar, anke wara li s-sigar ikunu ga thawwlu bi vjolazzjoni tal-**artikolu 437**. Dan ir-rimedju l-ligi taghna ghazlet li ma tipprovdiehx ghall-kaz ta' thaffir ta' blat f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju. Evidentement, il-ligi tqis aktar serja l-projbizzjoni ta' thaffir f'din id-distanza, jew anqas, u ma tikkontemplax

il-possibilita' li l-qrati jissanzjonaw it-thaffir simili bil-kawtela ta'ordni ghal xoghlijiet rimedjali.

Illi din l-interpretazzjoni tal-**artikolu 439** tinsab konfermata fis-sentenza **"Joseph Mangion vs Julian Borg"** (P.A. (WH) – 3 ta' Frar 1983). Hawn il-Qorti qalet li dan l-artikolu *"jistabilixxi f'termini generali a rigward ta' kull speci ta' fond id-distanza li ghandha tigi osservata fi kwalunkwe thaffir, ikun x'ikun l-oggett ta' dak it-thaffir. Dak l-artikolu ma jimponi ebda prerekwizit sabiex ikun applikabbli. Kieku l-legislatur ried jimponi bhala kundizzjoni ghall-applikabilita' tieghu l-ezistenza tad-danni, kien jghid hekk fl-istess artikolu". "Il-legislatur stabilixxa d-distanza ta' zewg piedi u sitt pulzieri presumibilment ghaliex huwa kkalkola li dik id-distanza kienet tkun bizzejjed biex jigu evitati d-danni. Dik id-distanza giet stabbilita minnu b'mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata … ghalhekk wiehed ma jistax jargumenta … li biex tinvoka l-applikazzjoni tad-distanza legali ta' zewg piedi u sitt pulzieri, l-ewwel trid tipprova l-ezistenza tal-hsara, billi dan il-ligi ma qalitux."*

Illi dan huwa konformi ma' dak li gie deciz fis-sentenza **"Ronald Pavia et vs AX Holdings et"** (P.A. (RCP) – 27 ta' NOvembru 2008) fejn inghad li:-

*"l-ligi permezz ta' din id-disposizzjoni tal-ligi tistabillixxi regola illi ma taghtix lok ghal diskrezzjoni jew interpretazzjoni fil-kuntest ta' fejn ma jistax issir thaffir. F'dan is-sens, issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Saviour Brincat et vs Salina Estates Limited et"** (A.I.C – 25 ta' Frar 2004) fejn il-Qorti rriteniet illi:-*

"Dan l-ahhar imsemmi artikolu (l-Artikolu 439) jippreskrivi d-distanza legali minima li kellha tinzamm fl-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet ta' thaffir. Id-divjet ta' dan id-dispost tal-ligi huwa wiehed assolut u 'iuris et de jure' u japplika kemm fir-rigward ta' konfini laterali kif ukoll fil-kaz fejn ikun hemm dislivell bejn il-konfini. Ifisser ghalhekk illi l-artikolu 439 jikkreja presunzjoni assoluta ta' hsara u huwa ghalhekk impellenti li tinzamm id-distanza regolamentari biex proprju jigi evitat dannu lill-vicin. Effettivament u

guridikament l-applikabilita` ta' din id-disposizzjoni tipprexxindi minn kull indagini dwar xi assenza ta' potenzjalita` dannuza tal-kondotta ta' min ikun zamm distanza nferjuri ghal dik legali.

L-inosservanza ta' din in-norma tal-ligi ggib b'konsegwenza r-responsabilita` ghad-danni sofferti mill-gar, u ggib ukoll l-obbligu ta' min ikkawzahom biex jirrimedja ghall-hsara."

Illi fil-fehma tal-Qorti, ma jghoddx ghal din is-servitu' l-principju li dawn id-drittijiet ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva ghaliex jidderogaw mid-drittijiet konferiti bil-proprjeta'. Dan ghaliex l-**artikolu 323 tal-Kodici Civili** espressament jillimita d-drittijiet konferiti bil-proprjeta' fejn jirrikorru s-servitujiet predjali, inkluz dawk legali. M'hemmx kwistjoni ghalhekk, li s-servitu' in ezami hija limitazzjoni statutorja ghall-proprjeta'. Mill-banda 'l ohra, il-ligi stess tindikalna li l-kwistjoni tal-interpretazzjoni tas-servitu' tista' tqum biss fil-kaz ta' <u>dubju</u> dwar l-estensjoni taghha (**artikolu 476 tal-Kap. 16)**, u mhux ukoll meta n-natura u l-estensjoni tas-servitu' kienu cari u maghrufa mill-bidu nett anke mill-fond servjenti. F'dan ir-rigward, ir-risposta guramentata tal-konvenut Busuttil ma thalli ebda dubju dwar li dan kien jaf mill-bidu nett b'din il-projbizzjoni, u li fehem preciz l-estensjoni taghha.

Illi lanqas hija ammissibbli favur il-konvenut l-iskuza li t-thaffir sal-qoxra tal-*bricks*, fi tlett postijiet differenti, kien mehtieg minhabba d-dghufija tal-blat. Fis-sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut jargumenta li d-distanza ta' 76cm ma setghetx tinzamm minhabba li l-blat mikxuf kien perikolanti minhabba l-fissuri li kienu jezistu fih, u allura hass li seta' jiehu hu, minn rajh, direzzjoni teknika, u jwettaq ix-xoghlijiet li dehrulu mehtiega, skond hu anke fl-interess tas-socjetajiet attrici, pero' bi ksur car tal-**artikolu 439 tal-Kodici Civili.**

Illi r-rimedju tal-konvenut, fil-kaz li kien koncernat b'din id-dghufija tal-blat li jsemmi hu, ma kinetx li jiehu l-ligi b'idejh u jaghmel xoghlijiet li jinsabu projbiti bl-**artikolu 439,** imma ta' lanqas li jirrikorri ghand il-Qorti u jitlobha

direzzjoni. Kif inghad mill-Onorobbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Carmela Cherubina Mercieca vs Jean Galea Souchet et"** (A.C. – 30 ta' Novembru 2007), kull tqattigh ta' blat jew thammil ta' hamrija f'distanza anqas minn 76cm mill-hajt divizorju, ikun x'ikun l-oggett taghha, huma milquta mill-projbizzjoni f'dan l-artikolu, u konsegwentement illeciti.

Illi jrid jinghad ukoll, ghal kull bwon fini, li lanqas tirrizulta fondata l-pretensjoni tal-konvenut li zamm id-distanza legali hlief ghat-tlett spazji li fforma biex fihom jaghmel il-pilastri. Il-Perit Tekniku nominat mill-Qorti kkonstata li, fil-partijiet l-ohra, il-konvenut haffer fil-blat sad-distanza ta' 40cm sa 60cm mill-qoxra tal-*bricks*, ossia 17cm sa 37cm mill-hajt divizorju, u dan ukoll bi ksur car tas-servitu' msemmija kostitwita bil-ligi favur il-fondi tas-socjetajiet attrici.

Illi fil-fatt l-istess Perit Tekniku kkonstata li:-

(1) Illi l-fond tal-konvenut huwa skavat f'fond ta' cirka hdax-il filata 'l isfel mill-fond adjacenti tal-kumpaniji attrici.

(2) Illi l-iskavar u tqattigh fil-blat fil-fond tal-attur sar sa distanza ta' cirka 40 sa 60 centimetru 'il-boghod mill-hajt tal-*bricks* li kienu bnew is-socjetajiet attrici fil-fond taghhom, ossia 17cm sa 37cm mill-hajt divizorju, hlief ghal tlett bnadi ta' wisgha cirka 60 centimetru fejn hemm ir-rinforz tal-hadid tal-kolonni tal-konkos (Dok. "MC1").

(3) Illi l-blat huwa ta' konsistenza tajba u soda.

(4) Illi meta tqatta' l-blat fil-fond adjacenti tal-kumpaniji attrici, jidher li nzammet id-distanza ta 76 centimetru mill-hajt divizorju tal-franka li precedentement kien jifred iz-zewg fondi (Dok. "MC2").

(5) Illi meta jinghataw il-konkos it-tlett pilastri in kwistjoni, tigi ripristinata l-istabilita' strutturali li kienet tezisti qabel ma tqatta' l-blat.

Illi ghalhekk l-istess Perit Tekniku kkonkluda li:-

“(1) Il-konvenut ma zammx d-distanza ta’ 76 centimetru tul il-hajt divizorju li jifred il-propjeta’ tieghu minn dik tas-socjetajiet attrici, jigifieri mill-hajt l-antik tal-franka.

(2) Fil-parti ta’ quddiem fejn tpogga l-hadid sabiex jigu ffurmati pilastri tal-konkos (Dok. “MP1”), il-konvenut nehha l-hajt divizorju tal-franka li originarjament kien jifred il-fond tieghu mill-fond tas-socjetajiet attrici, u haffer il-blat sal-hajt tal-bricks mibni mis-socjetajiet attrici (Dok. “MC1”).

(3) Sal-lum il-binja tas-socjetajiet attrici ma garrbet l-ebda hsarat b’rizultat tal-iskavar li l-konvenut wettaq fil-fond adjacenti proprjeta’ tieghu.

(4) Illi hija l-fehma tal-esponent Perit Tekniku illi sabiex jigi reintegrat il-blat sa 76cm mill-hajt divizorju l-antik tal-franka tal-appogg, ghandu jintrema’ shutter sa 76cm ‘il barra mil-linja tal-hajt tal-franka u jigi mimli b’konkos ta’ grad C20”.

Illi mill-eskussjoni tal-Perit Tekniku, u minn din il-konkluzjoni tal-istess rapport, jidher ghalhekk li dak li ghandu jsir huwa li jsiru x-xogholijiet indikati mill-perit tekniku fir-rapport tieghu b’mod li jintrama’ *shutter* sa 76cm ‘il barra mil-linja tal-hajt tal-franka u jigi mimli b’konkos ta’ grad C20” u dan kull fejn sar it-thaffir illegali da parte tal-konvenut, b’mod li d-distanza ndikata fl-**artikolu 439 tal-Kap. 16** tigi rispettata, b’mod li tigi wkoll reintegrata d-distanza ta’ 76 centimetru mill-hajt divizorju tal-imsemmija korpi ta’ appartamenti proprjetajiet tas-socjeta’ attrici u s-sit adjacenti, di proprjeta’ tal-konvenut u dan kollox taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar, li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-konvenut u f’dan il-kuntest il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, u tilqa’ t-talbiet attrici.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta guramentata tal-konvenut Charles Busuttil datata 3 ta’ Settembru 2009

biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ t-talbiet attrici** b’dan illi:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ghamel xoghol ta’ skavar fis-sit tieghu fi Creche Street, Sliema, fuq identifikat minghajr ma osserva d-distanza legali kif provdut fl-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, f’partijiet mill-hajt divizorju bejn l-istess sit u l-korpi ta’ appartamenti Numri 202 u 204, Tower Road, Sliema, u *car spaces* sottostanti.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ erbghin (40) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza jaghmel ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex tigi reintegrata d-distanza ta’ 76 centimetri mill-hajt divizorju tal-imsemmija korpi ta’ appartamenti, proprjeta’ tas-socjetajiet attrici, u s-sit adjacenti, di proprjeta’ tal-konvenut, *ai termini* tal-**artikolu 439 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, u dan taht id-direzzjoni ta’ perit nominandi A.I.C. Mario Cassar, li qed jigi nominat a spejjez tal-konvenut, u dan anke bil-mod kif indikat fir-rapport tieghu u f’din id-decizjoni.

3. Fil-kaz li l-konvenut jonqos milli jottempera ruhu mal-ordni tal-Qorti fiz-zmien hawn preskritt u qasir u perentorju hawn indikat konsegwenti ghat-tieni talba attrici, din il-Qorti qed tawtorizza lis-socjetajiet attrici minn issa stess jaghmlu l-istess xoghlijiet huma, a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni tal-istess perit nominandi l-A.I.C. Mario Cassar, li qed jigi nominat hawn ukoll a spejjez tal-konvenut, u dawn ix-xoghljiet ghandhom isiru anke bil-mod kif indikat fir-rapport tieghu u f’din id-decizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut Charles Busuttil.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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