MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 861/2010

Alberta sive Bertha Cassar Torregiani

kontra

Michael Stivala

u

C. Stivala & Sons Limited (C4510)

u

Stivala Operators Limited (C23860)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-30 ta` Awissu 2010 li jaqra hekk –

Illi hija proprjetarja tal-fond 16, Triq Mattew Pulis, Sliema li hija tikri lil Joan De Maria.

Illi l-intimati huma proprjetarji tal-blokka bini fi stat ta` gebel u saqaf li nbnew fuq is-sit li qabel kien 4, Pace Street, Sliema, biswit il-proprjeta` taghha.

Illi l-proprjeta` tal-kontendenti huma kontigwi u huma divizi b`hajt divizorju.

Illi l-intimati ossia Michael Stivala f`ismu proprju u ghan-nom ta` C. Stivala & Sons Limited u Stivala Operators Limited applikaw ghal permess tal-bini biex huma jkunu jistghu jikkostruwixxu blokk ta` appartamenti skond PA Numru 7683/06 liema applikazzjoni giet approvata mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar.

Illi l-intimati b`mod abbusiv u llegali kkostruwew dan il-blokk ta` appartamenti u minflok ma bnew hajt divizorju shih, hallew hofor fil-korp tal-hajt komuni u/jew aperturi u dan bi ksur ta` l-Artikolu 419 u 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, kif ukoll in kontravvenzjoni tal-permess kif approvat mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar.

Illi sussegwentement inhareg enforcement notice mill-Malta Environment Planning Authority imma minkejja dan huma baqghu ghaddejjin bix-xogholijiet ta` kostruzzjoni.

Illi barra minn hekk huma wkoll ikkostruwew twieqi f`boghod inqas minn 76 centimetru mill-hajt divizorju u

dan bi ksur ta` l-Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi l-intimati gew interpellati sia b`ittra legali tad-19 ta` Mejju 2010, u sia b`ittra ufficjali tat-28 ta` Lulju 2010 biex jaghlqu l-istess fethat u twieqi li huma kkostruwew flok is-sit 4, Pace Street, Sliema billi dan huma abbusivi u llegali u jilledu d-drittijiet ta` proprjeta` tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati jew min minnhom ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt divizorju bejn il-fond 16, Matteo Pulis Street, Sliema u l-blokka ta` appartamenti mibnija flok is-sit 4, Pace Street, Sliema, ghandha tinghalaq fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti mill-intimati a spejjez taghhom, jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi a tenur ta` l-Artikolu 419(a) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta biex b`hekk ma jibqghux il-hofor fil-korp tal-hajt komuni, kif ukoll biex l-apertura fl-istess hajt divizorju tigi maghluqa a tenur tal-Artikolu 425 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati ghandhom fi zmien qasir u perentorju jaghlqu t-twieqi li nbnew fis-sit li qabel kien igib in-numru 4, Pace Street, Sliema, fejn illum jinsab mibni blokk ta` appartamenti skond PA7683/06 stante illi dawn l-istess twieqi nbnew f`boghod inqas minn 76 centimetru mill-hajt divizorju bejn il-fond proprjeta` tar-rikorrenti u dik ta` l-intimati.

3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu l-hofor u apertura fil-hajt divizorju bejn il-fondi fuq imsemmija, kif ukoll jaghlqu t-twieqi li huma bnew fil-blokk ta` appartamenti qabel is-sit

numru 4, Pace Street, Sliema, li huma anqas minn 76 centimetru ‘l boghod mill-hajt divizorju.

4. Tawtorizza fin-nuqqas lir-rikorrenti jibnu l-hajt divizorju bejn il-fond 16, Matteo Pulis Street, Sliema u s-sit li qabel kien igib in-numru 4, Pace Sreet, Sliema, u jaghmlu x-xogholijiet sia ta` l-gheluq tal-hofor u/jew apertura tal-hajt komuni u ta` l-gheluq tat-twieqi fil-blokk ta` appartamenti fejn qabel kien hemm is-sit li jgib in-numru 4, Pace Street, Sliema, stante illi dawn gew mibnija f`boghod inqas minn 76 centimetru mill-hajt divizorju u dan a spejjez ta` l-istess intimati jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti nominandi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittra legali tad-19 ta` Mejju 2010 u ta` l-ittra ufficjali tat-28 ta` Lulju 2010 u bl-ingunzjoni ta` l-intimati in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha li kienet prezentata fis-17 ta` Novembru 2010 u li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

2. Illi Michael Stivala u Stivala Operators Limited m`humiex il-legittimi kontradditturi billi ma ghamlu ebda xoghol kif allegat. Ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attrici.

3. Illi in kwantu ghal hajt divizorju, dan l-ahhar inhareg il-permess mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar u dan il-hajt ser jinbena minn C. Stivala & Sons Limited skond il-permess u skond il-ligi. Mhux ser ikun hemm hofor fil-hajt divizorju. C. Stivala & Sons Ltd. xtrat is-sit bil-permessi gja approvati. Fil-frattemp inharget "enforcement notice" li ma ghandux x`jaqsam mal-hajt jew twieqi in kwistjoni. Ghalhekk l-esponenti ma setghux jibnu l-hajt in kwistjoni. Illi fis-17 ta` Novembru 2010 inhargu l-permessi u fil-granet li gejjin il-hajt ser jinghalaq.

4. Illi t-twieqi in kwistjoni huma skond il-ligi.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-18 ta` Novembru 2010 fejn hatret lill-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici u lill-Perit Mario Cassar bhala periti gudizzjarji, tal-ewwel biex tittratta l-punti ta` dritt fil-kwistjoni ta` bejn il-partijiet, u t-tieni biex iqis l-aspetti teknici. Il-periti gudizzjarji kienu awtorizzati jiehdu konjizzjoni tat-talbiet u tal-eccezzjonijiet, jaccedu fuq il-post u jigbru l-provi tal-partijiet.

Rat ir-relazzjoni kongunta tal-periti gudizzjarji li kienet prezentata fl-14 ta` Novembru 2011 u mahlufa fis-16 ta` Jannar 2012.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Gunju 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu* ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat illi ma hemm l-ebda ostakolu sabiex il-kawza tkun deciza llum.

Ikkunsidrat :

II. <u>Dritt</u>

L-attrici qeghda tibbaza t-talbiet taghha fuq tliet disposizzjonijiet tal-Kodici Civili –

1) **<u>Art 419(a)</u>** li jaqra hekk –

Ebda wiehed mill-girien ma jista' – (a) jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, hofor fil-korp ta' hajt komuni.

2) **<u>Art 425</u>** li jaqra hekk –

Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.

3) **<u>Art 443</u>** li jaqra hekk –

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

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

Ikkunsidrat :

III. It-tieni eccezzjoni

Il-konvenuti Michael Stivala u Stivala Operators Limited taw l-eccezzjoni li ma kienux il-legittimi kontradditturi tal-attrici u kwindi kellhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Jirrizulta li l-fond 4, Triq Pace, Sliema, kien akkwistat mill-konvenuta C. Stivala & Sons Limited, bis-sahha ta` kuntratt tat-18 ta` Marzu 2010 (Dok PM) fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin.

Mhux kontestat illi l-applikazzjoni ghal emendi fil-permess originali tal-bini ma sarx mill-konvenut Michael Stivala de proprio izda bhala rapprezentant tal-konvenuta C. Stivala & Sons Limited.

Daqstant iehor mhuwiex kontestat illi x-xogholijiet ta` demolizzjoni tal-fond 4, Triq Pace, Sliema, u l-bini mill-gdid tas-sit fi blokk ta` flats sar taht ir-responsabilita` tal-istess konvenuta C. Stivala & Sons Limited.

Mill-assjem tal-provi, imkien ma jiffiguraw fil-kwistjoni prezenti mal-attrici kemm Michael Stivala de proprio kif ukoll il-konvenuta Stivala Operators Limited.

It-tieni eccezzjoni qeghda tkun milqugha u kwindi l-konvenuti Michael Stivala de proprio u Stivala Operators Limited qeghdin jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidrat :

IV. L-ewwel talba

Il-fond 16, Triq Mattew Pulis, Sliema huwa propjeta` tal-attrici, amministrat minn Alessandra Radmilli u mikri lil Joan de Maria. Adjacenti kien hemm il-fond 4, Triq Pace, Sliema. Wara li kien akkwistat mill-konvenuta C. Stivala & Sons Limited bis-sahha ta` kuntratt tat-18 ta` Marzu 2010 (Dok PM) fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, dak il-fond twaqqa` u minflok inbena blokk ta` flats mill-istess konvenuta. Il-blokk il-gdid tela` appogg mal-bitha tal-fond tal-attrici. L-ilment tal-attrici migbur fl-ewwel talba taghha kien illi waqt il-kostruzzjoni tal-blokk, il-hajt komuni thalla miftuh.

Fir-risposta guramentata taghha, il-konvenuta C. Stivala & Sons Limited tirrileva li fis-17 ta` Novembru 2010 (u cioe` wara l-presentata tar-rikors guramentat) hareg il-permess biex il-hajt jinbena skond il-ligi. Ghalhekk hija kienet sejra taghlaq il-hajt divizorju u ma kienx ser jibqa` hofor.

Fid-deposizzjoni tagha, Alessandra Radmilli xehdet illi fil-mori tal-kawza, il-hajt inghalaq u nbena sa fuq nett. Ghalhekk spiccat ghal kollox il-kwistjoni tal-hofor. Hekk kien dikjarat u konfermat formalment da parti tal-attrici (ara l-verbali tas-seduti peritali tas-16 ta` Frar 2001 u tad-19 ta` April 2011), u kien ikkonstatat hekk *de visu* mill-perit tekniku waqt l-access.

Ghalhekk il-mertu tal-ewwel talba huwa ezawrit. Tibqa` l-kwistjoni tal-ispejjez li dwarha din il-Qorti sejra tipprovdi `l quddiem.

Ikkunsidrat :

V. <u>It-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet</u>

Minnhom it-tlieta, it-tieni talba hija dik principali bit-tnejn l-ohra, accessorji ghat-tieni talba.

1) **Provi**

L-ilment tal-attrici, kif, migbur fit-tieni talba, huwa li t-twieqi tal-blokk il-gdid tpoggew inqas mis-sitta u sebghin centimetru (76 cm) boghod mill-hajt divizorju kif rikjest mil-ligi. Alessandra Radmilli tixhed illi t-twieqi gew imissu mal-hajt divizorju. L-attrici hadet parir minghand il-Perit Godwin Abela li kkonferma li tassew hekk kien. Saret oggezzjoni mal-MEPA pero` t-twieqi baqghu miftuhin.

Michael Stivala xehed illi l-konvenuta C. Stivala & Sons Limited akkwistat bil-permessi lesti. Waqt l-esekuzzjoni, kien hemm il-htiega ta` bdil fil-pjanti originali u ghalhekk kien inkarikat jissottometti applikazzjoni lill-MEPA. Ix-xoghol beda qabel kienet approvata l-applikazzjoni bl-emendi u ghalhekk harget *enforcement notice* fit-28 ta` Lulju 2010 (Dok PM1).

2) **Kostatazzjonijiet tal-perit tekniku**

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku ghamel dawn il-kostatazzjonijiet –

… *2) Meta l-esponent acceda fil-fond il-gdid bl-isem ‘Tigne Residence’ li nbena flok il-fond precedenti bin-numru 4, fi Triq Pace, Tas-Sliema, osserva illi kien hemm zewg twieqi jaghtu ghal fuq is-service shaft …*

3) Dan is-service shaft (Dok MC1/2) huwa ta` qies irregolari u ghandu fond ta` 0.3 metri fuq naha u 0.75 metri fuq in-naha l-ohra, b`wisa` ta` 1.18 metri. Fuq dan is-service shaft jaghti zewg twieqi ta` 0.6 metri wisa.

3) Konkluzjonijiet tal-perit tekniku

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn –

… b) Dan l-artiklu (u cioe` l-Art.443) jirreferi eskluzivament ghal aperturi* ***ESTERNI****, sew jekk ikunu fuq il-faccata u kemm jekk ikunu fuq hajt estern iehor li adjacenti ghalih ikun hemm propjeta` ta` terzi, u d-distanza indikata f`dan l-artikolu qeghdha hemm biex tkun salvagwardjata kemm is-sigurta` (biex wiehed ma jaccedix minn propjeta` wahda ghal ohra fl-istess livell, ghax ikun hemm distanza kumplessiva ta` 0.76 metri ghal darbtejn, jigifieri distanza ta` 1.52 metri) u kemm l-introspezzjoni.

c) …jekk il-ligi tigi mehuda litteralment, allura ***kull fetha ta` bieb jew tieqa nterna*** *fi propjeta` ma tistax tkun inqas minn 0.76 metri 'il boghod mill-hajt tal-appogg. Dan ma hux il-kaz ghaliex inkella ma jistghux isiru kurituri NTERNI f`residenzi privati mal-appgg b`bibien fil-hitan trasversali bil-koxox ta` inqas minn 0.76 metri.*

d) Fil-kaz odjern, il-hajt li jifred il-propjetajiet attrici minn dik konvenuta huwa kontinwu, ***Dok MC1/1 bir-rizultat illi l-fond attrici mhux qieghed isofri l-ebda introspezzjoni u l-ebda nuqqas ta` sigurta`.***

e) Dwar l-artikolu tal-Kodici Civili 419 … ma japplikax ghax ma giex ippruvat illi l-konvenut ghamel xi hofra fil-korp tal-hajt komuni, fil-fatt l-konvenuti bnew fuq il-hajt ezistenti, u dan bi dritt. B`dan il-konvenut ma kkomprometta l-ebda dritt tal-atturi.

f) Dwar l-artikolu tal-Kodici Civili 420 … ma japplikax ghaliex skond l-Artikolu 409(3) tal-istess Kodici il-hajt in kwistjoni huwa propjeta` tal-konvenuti.

4) Piz probatorju

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza “**Calleja vs Mifsud”**, il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li :-

“*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti . Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikorsta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.”*

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li “*qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett*

tekniku tal-materja taht ezami."("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, "*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-kovinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Dan premess, din il-Qorti tikkostata hi bhala fatt illi wara li r-relazzjoni peritali kienet mahlufa, ma saret l-ebda talba mill-partijiet ghall-hatra ta` periti addizzjonali. Tirrileva wkoll li l-ebda parti ma talbet li teskuti lill-periti. Il-partijiet illimitaw ruhhom ghal skambju ta` noti ta` osservazzjonijiet qabel il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-23 ta` Gunju 1967 fil-kawza "**Bugeja et vs Muscat et"** fejn kien inghad hekk – "*il giudizio dell` arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli."*

5) Konsiderazzjonijiet tal-perit legali

Il-perit legali tghid hekk *inter alia* **–**

… *F`dan il-kaz, jirrizulta mill-perizja teknika li t-tieqa li taghti ghal go service lift hija boghod tletin (30) centimetru minn naha wahda u hamsa u sebghin (75) centimetru min-naha l-ohra. Li ghalhekk li kieku wiehed kellu jiehu l-ligi ad litteram minghajr ebda dubju m`hemmx id-distanza*

legali li trid il-ligi fl-Artikolu 443(1) tal-Kodici Civili. Mill-gurisprudenza tal-qrati taghna, jidher li l-intenzjoni ta` dan l-Artikolu kienet dejjem sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni minn propjeta` ghal propjeta` ohra u sabiex ukoll jigi salvagwardat l-ingress tad-dawl ghal go propjeta`.

Il-perit legali ghamel tliet sentenzi : '**Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat**' deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` Gunju 1950 ; '**George Sacco pro et vs John Pace et**' deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-11 ta` Dicembru 2009 ; u '**Carmel Zammit vs Anthony Sultana**' deciza minn din il-Qorti fil-31 ta` Jannar 1994.

U kompliet hekk –

… *Fil-kaz in kwistjoni, qeghdin nitkellmu dware twieqi li l-konvenut fetah fil-propjeta` tieghu, liema twieqi jaghtu ghal go shaft interna. Ghalhekk huwa car illi permess ta` dawn it-twieqi ma hemm l-ebda introspezzjoni ghal fuq il-propjeta` tal-attrici. Meta wiehed ihares barra minn dawn it-twieqi jhares lejn hajt iehor ta` shaft intern …*

… *F`dan il-kaz l-attrici mhijiex qeghda tigi leza bil-fatt li dawn it-twieqi ma jinsabux fid-distanza legalili trid il-ligi, l-attrici la tista` tara dan is-shaft u lanqas ma ghandha access ghalih.*

Ghalhekk stante li ma hemm l-ebda possibilita` li jkun hemm introspezzjoni mill-fond tal-konvenut ghall-fond tal-attrici, l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni.

6) Sottomissjonijiet

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, l-attrici toggezzjona ghat-tifsira li nghatat mill-periti ghall-Art.443(1) tal-Kap.16 u tinsisti fuq applikazzjoni stretta u

ad litteram tad-distanza li ssemmi d-disposizzjoni ghal kull sitwazzjoni minghajr riserva jew eccezzjoni. Tghid illi ghalkemm l-iskop primarju tad-disposizzjoni huwa sabiex tigi evitata l-introspezzjoni u toktor is-sigurta` tal-girien, mhumiex dawk l-unici ragunijiet ghala saret dik id-disposizzjoni. Raguni li ssemmi l-attrici hija d-distanza hija ntiza biex tistabilixxi dak li huwa accettabbli u dak mhuwiex. Taghmel riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta` Mejju 2003 fil-kawza '**Alfred Mizzi et vs Frank Corso et**' u tal-24 ta` Settembru 2004 fil-kawza '**Godwin Azzopardi et vs Paul Azzopardi et**' sabiex issostni l-applikazzjoni rigida tad-distanza. Tghid l-attrici illi jekk llum introspezzjoni ma hemmx anke ghaliex inbena l-hajt divizorju fl-gholi kollu tieghu, meta saret il-kawza, il-fatt tal-introspezzjoni kien reali ghad-dannu taghha ghaliex kien ghad hemm il-hofor fil-hajt divizorju.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti** jirrespingu l-interpretazzjoni stretta tal-Art.443(1). Bhall-perit legali, jaghmlu riferenza ghas-sentenzi : '**Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat**' deciza minn din il-Qorti fil-5 ta` Gunju 1950 ; 'George Sacco pro et vs John Pace et**' deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-11 ta` Dicembru 2009 ; u '**Carmel Zammit vs Anthony Sultana**' deciza minn din il-Qorti fil-31 ta` Jannar 1994. Jaghmlu wkoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta` Jannar 2005 fil-kawza '**Peter Paul Muscat vs Peter Muscat Scerri'**. Jaghmlu l-kritika taghhom ghas-sentenza '**Alfred Mizzi et vs Frank Corso**' (op. cit.). U jghidu illi l-pronunzjament ta` din il-Qorti tal-4 ta` Gunju 2007 fil-kawza '**Joseph Zammit et vs Michael Debono et**' huwa konferma illi aktar minn ghal applikazzjoni rigida u matematika tad-disposizzjoni, wiehed ghandu jfittex l-iskop li ghalih id-distanza qeghda ssir.

7) Konsiderazzjonijiet ta` din il-Qorti

Din il-Qorti rat il-gurisprudenza kollha li kienet citata kemm mill-perit legali fir-relazzjoni kif ukoll dik li ghaliha rreferew il-partijiet fin-noti ta` osservazzjonijiet taghhom. Tirrikonoxxi li fil-gurisprudenza taghna hemm konflitt aktar milli dwar it-test tal-Art.443(1) tal-Kap.16 bhala tali izda fl-applikazzjoni tad-disposizzjoni. Dan il-konflitt wassal lill-partijiet fuq posizzjonijiet kontraposti bl-attrici tinsisti fuq applikazzjoni rigida u matematika tad-distanza citata fid-disposizzjoni fis-sens illi billi l-konvenuta C. Stivala & Sons Limited ghandha tirrimedja ladarba tinsab *in breach* tad-distanza, hi x`hini s-sitwazzjoni reali *on the ground,* u bil-konvenuti jmorru ghal applikazzjoni anqas restrittiva u aktar attinenti ghall-iskop li ghalih saret id-disposizzjoni.

Qabel tghaddi biex tesprimi l-fehmiet taghha dwar il-kwistjoni, din il-Qorti trid tissottolinea fatt, li ghalih irreferiet l-attrici <u>specifikament</u> fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha ghal liema fatt il-konvenuti baqghu <u>ma wegbux direttament</u> fin-nota respsonsiva taghhom. Din il-Qorti qeghda tirreferi ghall-fatt illi ghalkemm illum huwa accettat mill-attrici illi ma hemm l-ebda kwistjoni ta` introspezzjoni da parti tal-konvenuti fuq il-fond taghha (ghax il-hajt divizorju ttella` kollu fil-mori tal-kawza u ma baqghux il-hofor fil-hajt li kien l-ilment ewlieni taghha), fl-istess waqt meta kien prezentat ir-rikors guramentat, l-istat ta` fatt kien ghal kollox divers ghaliex il-propjeta` taghha kienet mikxufa u soggetta ghall-introspezzjoni mill-bini li sar mill-konvenuta C. Stivala & Sons Limited u kien propju ghalhekk illi mexxiet bil-kawza tal-lum. Dan kollu qieghed jinghad ghaliex huwa rilevanti ghall-mod kif sejra tisvolgi din il-kawza.

Din il-Qorti tghid illi mhuwiex accettabbli u validu l-argument tal-konvenuti illi l-attrici ghagglet bl-azzjoni taghha (ara n-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti – para.40 – a fol 91). <u>Din il-Qorti ma taqbilx</u>. L-attrici fittxet id-drittijiet taghha hekk kif kienet rinfaccjata bil-hofor fil-hajt divizorju tal-blokk illi tela` flok il-fond li kien hemm qabel. U dehrilha li kellha tipprezenta l-azzjoni taghha bil-mod kif ipprezentaha. Qabel ghamlet hekk mhuwiex

kontestat mill-konvenuti illi pprezentat ittra legali u ittra ufficjali (ara fol 3). Kien ippruvat ukoll illi ghalkemm il-konvenuta C. Stivala & Sons Limited xtrat il-fond 4, Pace Street, Sliema, bil-permessi, irrizulta li in segwitu saret applikazzjoni ghal bdil fil-permessi u sar bini fis-sit qabel ma hareg il-permess il-gdid. U kien biss fil-mori tal-kawza illi l-konvenuta setghet tirrimedja ghan-nuqqasijiet taghha fosthom il-hofor fil-hajt divizorju. <u>Li kieku C. Stivala & Sons Limited imxiet skond ir-regoli u l-procedura, din il-kawza kienet tkun evitata u din il-Qorti taghmilha cara minn issa illi sejra tqis dan il-fatt meta tigi biex tipprovdi dwar il-kap tal-ispejjez</u>.

Dan premess. Dwar l-Art.443(1) tal-Kap.16, din il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet.

Meta tqis id-diposizzjoni *ut sic*, anke fil-kuntest tas-serje ta` disposizzjonijiet tal-Kodici Civili fejn id-disposizzjoni *de qua* hija nserita, tghid illi huwa vitali ghaliha li tara ghala l-legislatur mhux biss wasal biex ghamel dik id-disposizzjoni izda ffissa dik id-distanza. Altrimenti d-disposizzjoni ma tistax tilhaq il-milja taghha. Huwa altru milli evidenti illi fil-kuntest ta` d-disposizzjoni *ut sic* id-distanza ta` sitta u sebghin centimetru (76 cm) mill-hajt divizorju (zewg piedi u nofs kif kienet il-ligi qabel) kienet stabbilita sabiex fl-ewwel lok tittutela gar mill-introspezzjoni ta` gar iehor li jiftah tieqa hdejh, u fit-tieni lok sabiex tkun mizura ghas-sigurta` tal-ewwel gar gewwa daru.

Wisq probabbli ghax influwenzata mill-fattispece ta` l-kaz, din il-Qorti tghid illi l-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta` Mejju 2003 fil-kawza '**<u>Alfred Mizzi et vs Frank Corso et</u>**' hadet linja rigida u posittivita. F`dik il-kawza, l-appellanti sostnew illi huma bnew hajt b`mod illi tieqa li kienet saret fuq il-wara ta` fond u fejn ma kenitx inzammet id-distanza tghattiet lateralment u ghalhekk l-insistenza fuq osservanza tad-distanza legali mill-appellati kienet vessazzjoni.

Din il-Qorti tghid li dak l-insenjament li hareg mis-sentenza citata fil-paragrafu precedenti ghandu ssib applikazzjoni b`mod generali izda fl-istess waqt ghandu jibqa` flessibbli bizzejjed biex isib applikazzjoni u adattament ghal kull sitwazzjoni jew cirkostanza. Fi kliem iehor, aktar milli enfasi fuq il-kejl tad-distanza l-enfasi ghandha jkun fuq l-iskop ghala sar il-kejl ta` dik id-distanza. Altrimenti d-disposizzjoni ma tkunx taghmel sens lanqas biex ikun riaffermat l-ordni pubbliku.

Dan premess u minghajr ma terga` tirreferi fid-dettall wahda wahda ghall-kawzi kollha li ghalihom diga` saret riferenza waqt din il-kawza, din il-Qorti hija tal-fehma illi accertat illi kif saru z-zewg twieqi u fil-post fejn saru ma tista` qatt issir lezjoni tad-drittijiet tal-attrici, ghar-ragunijiet fuq imfissra, aktar u aktar illum bil-hajt divizorju kif imtella` sa fuq nett, ma jistax ikun hemm ksur tal-ispirtu tal-Art.443(1) tal-Kap.16 u cioe` mhux daqstant id-distanza hemm indikata izda tar-*raison d`etre* li ghalih dik id-disposizzjoni trid tasal u li ghalih hija ntiza. Ghal din il-Qorti dak huwa l-kwistjoni krucjali u essenzjali. Ghalhekk it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet attrici mhux se jigu milqugha.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Spejjez gudizzjarji</u>

Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienet l-imgieba ta` l-konvenuta C. Stivala & Sons Limited li wasslet lill-attrici sabiex taghti bidu ghal dan il-procediment. Il-mod kif twettqu x-xogholijiet mill-konvenuta fil-kostruzzjoni tal-fond taghha wassal ghal inkonvenjent lill-attrici li certament ma kienx provokat mill-komportament tal-attrici. Meta fil-kostruzzjoni tal-fond taghha l-konvenuta halliet il-hofor fil-hajt divizorju dak sar ghaliex ma kenitx konformi mar-

regolamenti. U setghet taghlaq fejn kien miftuh ghaliex fil-mori tal-kawza kisbet il-permessi mehtiega. Sabiex jigu nvestigati l-ilmenti tal-attrici, kellha ssir perizja. Anke wara li qieset l-esitu ta` dik il-perizja, din il-Qorti tghid illi l-konvenuta C. Stivala & Sons Limited ghandha tbati wahedha l-ispejjez kollha ta` din il-kawza. Dwar l-ewwel talba, il-konvenuta C. Stivala & Sons Limited ghamlet ix-xogholijiet fil-mori tal-kawza li wassal biex il-mertu tal-ewwel talba jkun ezawrit. Il-fatt illi l-konvenuti Michael Stivala u Stivala Operators Limited kienu liberati mill-osservanza mhux sejjer jincidi fuq il-kap tal-ispejjez ladarba r-risposta guramentata kienet tal-konvenuti kollha. U ghalkemm it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet attrici ma kienux akkolti, l-ispejjez relattivi ghal dawk it-talbiet ma ghandhiex tinkorriehom l-attrici izda ghandha tinkorriehom C. Stivala & Sons Limited, propju ghaliex kien bil-fatt illi l-hajt divizorju sar kontinwu wara l-intervent ta` C. Stivala & Sons Limited fil-mori tal-kawza illi l-fond tal-attrici ma sofriex introspezzjoni jew nuqqas ta` sigurta`.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tilqa` t-tieni eccezzjoni u ghalhekk tillibera lill-konvenut Michael Stivala u lill-konvenuta Stivala Operators Limited mill-osservanza tal-gudizzju.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba billi l-mertu taghha kien ezawrit fil-mori tal-kawza. Ghalhekk qeghda tastjeni wkoll milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni fejn din tolqot l-ewwel talba, kif ukoll it-tielet talba.

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni limitatament fejn tolqot it-talbiet l-ohra u tilqa` r-raba` eccezzjoni.

Tichad it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet.

Tordna lill-kumpannija konvenuta C. Stivala & Sons Limited sabiex thallas wahedha l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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