MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tad-29 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 941/2003

Angela Spiteri, Bartolomew Spiteri, Peter Spiteri, Alfons Spiteri, Annunziata Spiteri, Irene Montebello u Paul Spiteri f' ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Joseph Spiteri u b' digriet tat-13 ta' Frar 2014 l-atti tal-kawza ghaddew f'isem Bartolomew *sive* Albert Spiteri (ID 851254M), Alfons Spiteri (ID 195947M), Annunziata Bongailas illum Spiteri (ID 307448M), Irene Montebello (ID 125184M) u Paul Spiteri (ID 57254M) f' ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Joseph Spiteri u dan *stante* l-mewt ta' Angela Spiteri u Peter Spiteri fil-mori tal-kawza.

vs

Carmel *sive* Charles u Marcia konjugi Spiteri u b' digriet tal-11 ta' Lulju 2013 Marcia Spiteri assumiet l-atti tal-kawza f' isimha.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 16 ta' Settembru 2003 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-istanti huma proprjetarji tal-fond nru. 32 u l-ghalqa retroposta u annessa fi Triq Fedel Zarb ga Sqaq San Gorg, Gharghur;

Illi l-konvenuti huma propjetarji tal-fond "Ta' Peppina" (gia

'Sardinella') fi Sqaq San Gorg, Gharghur liema propjeta' tikkonfina mal-propjeta' fuq imsemmija tal-istanti;

Illi fil-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi, l-konvenuti qieghdu 'railing' tal-ferrobattuto bi ksur tal-Att. 425 tal-Kap. 16;

Illi l-konvenuti huma obbligati itellghu l-hajt divizorju sa gholi ta' metru u tmenin centimentru (1.80 metri) mil-livell tal-bejt billi ghandhom tarag li jiehu ghall-bejt (uzat bhala 'pool-deck') fil-fond taghhom;

Jghidu l-konvenuti ghaliex:

1. Ma ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi:

(a) ir-'railing’ tal-ferrobattuto ezistenti fil-fond taghhom jammonta ghall-apertura bi ksur tal-Att. 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

(b) illi l-gholi tal-hajt divizorju mhux konformi mal-gholi rikjest mil-Ligi.

2. M'ghandhomx jigu kkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti:

(a) jnehhu r-'railing' tal-ferrobattuto ezistenti;

(b) itellghu l-hajt divizorju konformement mal-Ligi sa gholi ta' mhux anqas minn metru u tmenin centimentru (1.80 metri) mill-invell tal-bejt tal-konvenuti; u

3. F'kaz li t-terminu prefiss mill-Qorti jghaddi inutilment, illi l-atturi jigi awtorizzati jghamlu l-imsemmija xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzioni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorla tas-26 ta' Frar 2003 u tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Mejju 2003 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzioni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-27 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmel Spiteri et datata 12 ta’ Dicembru 2003 (fol 13) fejn esponew: -

1 Illi preliminarjament jehtieg (i) illi l-atturi jiddikjaraw liema fatti jafu bihom personalment mill-fatti dikjarati fid-dikjarazzjoni tal-fatti attrici; (ii) illi l-atturi jaghtu l-prova tat-titolu ta' proprjeta` minnhom vantat fuq il-fond numru 32 u l-ghalqa retroposta u annessa fi Triq Fedel Zarb gia Sqaq San Gorg, Gharghur, u (iii) illi jaghtu wkoll prova tal-mandat allegatament moghti mill-assenti Joseph Spiteri a favur l-attur Paul Spiteri;

2. Illi r-*railing* tal-ferrobattuto impunjat mill-atturi ma giex installat mill-konvenuti izda mill-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti, Alfred u Stephanie konjugi Calascione, u ghalhekk hija mehtiega l-kjamata in kawza tal-imsemmija konjugi Calascione sija ghall-integrita` ta' l-atti u sija *in vista* tal-garanzija tal-pacifiku pussess moghtija lill-konvenuti;

3. Illi l-fond proprjeta` tal-konvenuti tinsab mibnija skont il-ligi u skont il-permessi regolarment mahruga mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar;

4. Illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-*railing* in kwistjoni ma jaqax taht il-parametri tal-projbizzjoni kontenuta fil-paragrafu 425 tal-Kap.16, sija ghaliex ma jikkostitwix apertura, u sija ghaliex mhuwiex installat go hajt divizorju izda go opramorta;

5. Illi fil-mertu wkoll, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-ligi ma tirrikjedix li opramorta bejn bejt jew bitha u ghalqa agrikola tkun ta' gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.80 metri) kif qeghdin jitolbu l-atturi fit-talba 2(b) taghhom;

6. Illi minghajr pregudizju ghas-sueccepit, il-fond kontigwu ghall-proprjeta` tal-konvenuti huwa ghalqa ossija fond agrikolu, li ghaldaqstant skont il-gurisprudenza ma jsofrix pregudizzju bil-fatt li jkun hemm instrospezzjoni da parti ta’ fondi attigwi;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici tikkostitwixxi tentattiv ta’ abbuz ta' dritt soggettiv ossija ta' *abus de droit* kif rikonoxxuta mid-dottrina u mill-gurisprudenza sija estera kif ukoll nostrana;

Bir-rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Mejju 2004 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Joseph Zammit Maempel talab korrezzjoni fis-sens illi kunjom Annunziata Bongailas jigi jaqra Annunziata Spiteri *in vista* tal-annullament taz-zwieg taghha. Dr. Gianfranco Gauci ghall-konvenuti ma opponiex ghat-talba. Il-qorti rat l-

Art 175(1) tal-Kap 12, laqghet it-talba u ordnat l-korrezzjoni mitluba fl-atti tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Ottubru 2005 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw estensivament il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2006; u l-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tat-12 ta' Dicembru 2012 fejn b'ordni tal-Qorti l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Mejju 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat ir-rikors ta' Marcia Spiteri datata 5 ta' Lulju 2013 a fol 176 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza, tordna korrezzjoni fl-okkju tal-kawza sabiex l-istess okkju jirrifletti li l-esponenti assumiet wahedha l-atti tad-difiza, tahtar perit tekniku sabiex jirrelata dwar in-natura tal-introspezzjoni li qed tigi ezercitata u okkorrendo dwar r-rimedji possibbli jew alternattivament tordna li jsir access fuq il-post skont kif jidhrilha opportun din l-Qorti, u f'kull kaz taghti fakolta` lill-partijiet sabiex jergghu jittrattaw il-kawza; u l-Qorti kif hekk presjeduta ordnat il-korrezjoni tal-okkju sabiex jirrifletti li Marcia Spiteri assumiet l-atti wahedha u l-korrezzjonijiet kollha mehtiega.

Rat in-nota ta' sottomissjonjiet ta' Marcia Spiteri datata 4 ta' Novembru 2013 a fol 189 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Angela Spiteri et datata 7 ta' Novembru 2013 a fol 193 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Angela Spiteri et datata 27 ta' Dicembru 2013 a fol 197 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar 2014 (fol 200) fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Giet registrata t-trattazzjoni ta' Dr. Gianfranco Gauci u Dr. Joseph Zammit Maempel fuq is-sistema elettronika. Dr. Gauci ghall-konvenut iddikjara illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni tal-abbuz ta' dritt, il-konvenuta talbet illi f' kaz illi tigi michuda l-eccezzjoni tal-abbuz ta' dritt, tinghata l-opportunita` illi tnehhi minn rajha l-access u l-introspezzjoni attwali entro terminu li tista' tiffissa l-Qorti, u jissottometti illi dan it-terminu jista' anke jigi mpost fis-sentenza finali permezz tal-hatra ta' perit tekniku. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' April 2014.

Rat ir-rikors ta' Bartolomew *sive* Albert Spiteri, Alfons Spiteri, Annunziata Bongailas illum Spiteri, Irene Montebello u Paul Spiteri f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Joseph Spiteri datata 7 ta' Frar 2014 a fol 201 tal-process fejn talbu illi l-atti tal-kawza jghaddu fil-persuna taghhom minflok il-partijiet li mietu cioe` Angela Spiteri u Peter Spiteri; u l-Qorti kif hekk presjeduta laqghet it-talba u ordnat li jsiru l-korrezzjonijiet opportuni kif jidher bid-digriet taghha moghti fit-13 ta' Frar 2014 a fol 212 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li tinghalaq fetha li l-intimati ghamlu fil-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi attigwi tal-partijiet permezz ta' poggaman ossia *railing* tal-ferrobattuto, u dan *a tenur* tal-**artikolu 425** tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. *Inoltre* jsostnu li l-gholi tal-istess hajt mhuwiex konformi mal-gholi rikjest bil-Ligi.

L-intimati opponew ghat-talbiet. Fl-ewwel lok talbu li l-atturi jindikaw min minnhom jaf bil-fatti personalment kif ukoll jippruvaw it-titlu u l-mandat moghti mill-assenti Joseph Spiteri. Eccipew ukoll li r-*railing* gie nstallat mill-predecessuri taghhom u talbu l-kjamata fil-kawza tal-istess, kif ukoll li l-fond taghhom hu mibni skont il-ligi u skont il-permessi regolarment mahruga mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Huma jghidu wkoll li dan ir-*railing* ma jikkostitwixix apertura *ai fini* tal-artikolu 425 tal-Kap.16 u l-gholi tal-hajt hija fil-parametri legali in kwantu li dan il-hajt huwa opramorta bejn bitha u ghalqa agrikola. Eccipew *inoltre* li peress li l-fond tal-atturi huwa ghalqa ossia fond agrikolu, ma jsofrix pregudizzju bil-fatt li jkun hemm introspezzjoni. Fl-ahhar eccipew li din l-azzjoni tikkostitwixxi *abus de droit.*

Il-fatti tal-kaz huma pacifici. Il-partijiet huma proprjetarji ta' zewg proprjetajiet attigwi. Il-proprjeta` tal-atturi tikkonsisti f'razzett u ghalqa retroposta. L-ghalqa taqa' f'*Outside Development Zone (ODZ)*. Fil-livell ta' *circa* sular u nofs aktar gholi mill-art tal-atturi, il-konvenuti ghamlu *swimming pool* cirkondata b'*deck area* li jasal sal-hajt divizorju. Il-hajt divizorju mhuwiex mibni bil-gebel bhal ma hu l-hajt sottostanti imma hemm poggaman tal-hadid. L-ilment tal-atturi jikkonsisti filli dan il-

poggaman jippermetti l-introspezzjoni fuq l-ghalqa taghhom, kif ukoll mhuwiex tal-gholi stabbilit bil-ligi.

Rat il-verbal a fol.23 fejn il-konvenuti iddikjaraw li m'ghadhomx qeghdin jinsistu ghat-talba biex jissejhu fil-kawza l-konjugi Calascione u ghalhekk it-tieni eccezzjoni giet sorvolata.

Rat il-verbal a fol 136 tal-process fejn id-difensur tal-konvenuti ddikjara li qeghdin jirtiraw it-tielet parti tal-ewwel eccezzjoni taghhom.

<u>Provi Prodotti</u>

Riferibbilment ghat-titlu ta' Angela Spiteri, gie esebit kuntratt in atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tat-12 ta' Marzu 1959 (**DOK AS1)**[1] li permezz tal-istess Angela Spiteri xtrat il-proprjeta` in mertu ta' din il-kawza fiz-zwieg taghha ma' John Spiteri li miet fis-sena 1963. L-atturi huma l-unici uliedhom eredi tad-decujus.

Xehed il-**Perit David Pace**[2] u kkonferma pjanta li kien irrediga fuq inkarigu tal-atturi (**DOK A - fol.5)**[3]**.** Il-proprjeta` li ra kienet ghalqa b'kamra rurali u kkonstata diversi livelli fil-hajt mibnija biswit l-ghalqa. Il-veranda tal-konvenuti taghti fuq l-ghalqa.

[1] Esebit a fol. 79 tal-process
[2] Xhieda moghtija quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-26 ta' Mejju 2004 (fol. 71 *et.seq.* tal-process).
[3] Datata 14 ta' Lulju 2003

Bartolomeo Spiteri[4] xehed li l-hadid tal-ferrobattuto sar madwar hames snin qabel (circa 2009). L-oggezzjoni tal-attur kienet fis-sens li ma riedux min jittawlilhom meta jkunu fl-ghalqa u *vice versa.* Cahad li kien hemm ftehim bejn l-atturi u l-predecessuri fit-titlu tal-konvenuti. Qal ukoll li xtaqu jbieghu l-proprjeta` taghhom.

Xehed **Carmel *sive* Charles Spiteri**[5] li qal li meta xtara l-fond *Ta' Janvira,* 6 fi Triq San Gorg, Gharghur minghand is-socjeta` *Sunset Homes Limited,* il-hadid tal-ferrobattuto kien gja fil-post u kien ilu hemm xi hames snin. Skont hu Alfred Calascione li kien jirrapprezenta din id-ditta, kien assigurah li kien ftiehem mal-atturi li kollox kellu jibqa' kif kien sakemm ma johorgux permessi ghall-izvilupp tal-ghalqa ta' l-atturi. Difatti dan hu redatt fil-kuntratt tal-akkwist tal-istess konvenuti.

L-ghalqa tal-atturi hija sular taht il-livell tal-proprjeta' tieghu u tintuza ghal skopijiet agrikoli fix-xitwa. Fil-parti tal-hajt li tmiss ma' din l-ghalqa ghandu *pool* li tintuza biss fis-sajf. Ghalhekk sostna li meta juzaw il-*pool* l-ghalqa ma tkunx qed tintuza.

In **kontro ezami** xehed[6] u qal li ma kienx tkellem mal-atturi meta xtara l-fond tieghu minkejja dak iddikjarat mill-venditur rigward il-hajt. L-atturi qatt ma talbu kumpens minghandu.

Xehed il-**Perit David Psaila**[7] li kien inkarigat mill-konvenuti, u qal li l-ghalqa tal-atturi mhix fi skema tal-bini cioe` taqa' f'*ODZ.* Hemm xi ghaxar

[4]Xhieda moghtija quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-26 ta' Mejju 2004 (fol. 74 *et.seq.* tal-process).
[5]Affidavit a fol. 102 *et.seq.* tal-process.
[6]Xhieda moghtija quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-10 ta' Marzu 2005(fol.129 *et.seq.* tal-process).

filati dizlivell bejn l-art tal-madum tas-*swimming pool* u l-ghalqa li qieghda iktar fil-baxx.

In kontro ezami iccara li l-ghalqa li tigi wara qieghda barra miz-zona tal-bini.

Alfred Calascione[8], Direttur ta' *Sunset Homes Limited* xehed li "*ftehim ma kellix ezatt. Konna qed nittrattaw biex naghmlu ftehim."* Qatt ma tkellem mal-attur. Kien hu li tella' l-hajt divizorju in kwistjoni u dan ghamlu minghajr ma tkellem mal-attur. Meta biegh il-fond lill-konvenuti kien jaf li ma kienx intlahaq ftehim.

Access Mizmum mill-Qorti fit-3 ta' Gunju 2005[9]

Din il-Qorti kif diversament presjeduta zammet access fuq il-post. Hemm ikkonstatat fil-verbal li "*meta persuna tkun mal-poggaman tal-metall li qieghed fuq il-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet, il-possibbilta' li wiehed jittawwal go proprjeta` ta' l-atturi hija wahda bla tfixxkil ta' xejn....Il-partijiet jaqblu li l-ebda parti mill-poggaman tal-metall li jghaddi minn fuq il-hajt li jifred il-proprjetajiet ma jaqbez lil hinn mill-wicc ta' l-istess hajt inkluza l-parti imzaqqa tieghu. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghal kwistjoni ta' min hu s-sid tal-hajt kollu kemm hu."*

Konsiderazzjonijiet Legali u Applikazzjoni ghall-Eccezzjonijiet Sollevati.

[7]Xhieda moghtija quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-10 ta' Marzu 2005 (fol. 108 *et.seq.* tal-process).
[8] Xhieda moghtija quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-10 ta' Marzu 2005 (fol. 113 *et.seq.* tal-process).
[99] Verbal a fol. 144 *et.seq.* tal-process.

<u>It-Tielet Eccezzjoni</u>

Illi riferibbilment ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, il-fatt li l-konvenut sostna li l-proprjeta` tieghu hija mibnija skont il-permessi regolarment mahruga mill-Awtorita` tal-Ippjanar ma jfisser xejn, *stante* li tali permess qatt ma jista' jirregola r-relazzjonijiet privati bejn il-partijiet prezenti u l-proprjetajiet rispettivi u lanqas ghandu kompetenza sabiex jirregola l-istess, u fi kwalunkwe kaz, kif jirrizulta mill-istess permess, u kif huwa standard fil-hrug tal-permessi mill-istess Awtorita' ta' l-Ippjanar, dan hareg bil-kundizzjoni li l-istess huwa suggett ghad-drittijiet ta' terzi persuni, u fi kwalunkwe kaz huwa "res inter alios acta" fir-rigward tal-atturi, li certament ma jista' qatt jippregudika d-drittijiet tal-istess ("**Bugeja et vs Washington et"** – XV.571; "**Alexander Eminyan vs John Mousu' proprio et nomine**" – A.C. 28 ta' Frar 1997).

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu</u>

L-atturi jistriehu fuq l-artikolu **425 u 427 tal-Kodici Civili** in sostenn tat-tezi taghhom.

L-**Artikolu 425** tal-**Kodici Civili** jipprovdi illi:

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

Ikkonsidrat li "*Il-'hajt ta' barra' huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li proprjeta' minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra*." (ara "**Gatt vs Mintoff"** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Dicembru, 1999)Ara ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta moghtija fid-29 ta' April 1992, fil-kawza ***"Desira vs Farrugia"*** u s-sentenza fl-ismijiet: "***Francis Fenech v John Grima et"*** P.A.(TM) - dec. fl-14 ta' Novembru 2002.

Fil-kawza msemmija ta' "***Gatt vs Mintoff***" intqal b'enfasi li l-**artikolu 425** jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut, "*mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li ssir ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm il-hajt hu divizorju",* kif inhu wkoll il-kaz fil-prezenti istanzi.

L-artikolu **427(1) tal-Kodici Civili** jiddisponi hekk:

"*Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt tieghu, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmien centimetri mill-invell tal-bejt*".

Dan l-artikolu gie spjegat minn din il-Qorti hekk kif diversament presjeduta fil-kaz "***Fenech v Grima"*** fuq citat fejn il-fattispecie tal-kawza hu kwazi identiku ghall-kaz in ezami. F'dik il-kawza l-atturi ilmentaw minn introspezzjoni li kienu qed isofru mill-'*area'* tal-'*pool deck*' li jinsab fil-fond adjacenti sitwat f'livell ghola mill-btiehi ta' wara u gonna tal-fondi tal-atturi. Din il-Qorti hekk kif diversament presjeduta, wara li stabbiliet il-principji li jirregolaw il-materja tal-opramorta, irriteniet li l-**artikolu 427(1)**

tal-Kodici Civili, bhall-**artikolu 425** fl-ewwel lok, jitkellem fuq hajt divizorju u mhux fuq hajt komuni, u kwindi l-fatt li hajt jista' jkun ta' proprjeta' assoluta ta' wiehed mill-girien huwa rrilevanti, ghax din ir-regola tapplika xorta wahda.

Fit-tieni lok, intqal ukoll illi jehtieg opromorta mhux biss meta jkun hemm tarag regolari li jipprovdi access ghall-bejt, izda wkoll meta l-bejt ikun accessibili facilment permezz ta' xi mod iehor u allura jkun uzat abitwalment b'mod li l-introspezzjoni ghall-proprjeta` ta' haddiehor tkun abitwali u ghalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta' min jghammar fil-proprjeta` adjacenti (**Kollez. Vol. XXXIX.II.885** u l-gurisprudenza fiha citata; ara wkoll "***Galea et vs Formosa et"*** - PA - deciza fl-10 ta' Jannar 2000, li titkellem fuq il-htiega ta' opramorta anke meta hemm biss "il-possibbilta` ta' access").

L-artikolu **427(2)** ikompli jghid li:

"Il-bicca tal-hajt li tizdied 'il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell 'l isfel".

Ghalkemm il-ligi ma tisigix li l-opramorta tkun ta' l-istess materjal bhal bqija tal-hajt divizorju (ghalkemm, jista' jkun hemm kunsiderazzjonijiet ohra li jesigu l-uzu ta' l-istess materjal), tippreskrivi b'mod awtorevoli (ara "***Mifsud vs Vassallo***" (PA - deciza fl-4 ta' Ottubru 1993)) li ghandu jkun ta' l-istess hxuna.

Il-Qorti fil-kawza citata "***Fenech v Grima"*** imbaghad ikkonkludiet li "*Mill-premess, mela, jirrizulta b'mod car li kull meta jkun hemm il-possibbilta`*

ta' access ghall-bejt, dak il-gar ghandu, fuq il-hajt divizorju, jtella' cint ta' gholi ta' mhux anqas minn metru u tmenin centimetri, liema cint ghandu jkun ta' l-istess hxuna bhal qbija tal-hajt divizorju. Ma' dan jista' jizdied li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza

*"**Vella vs Attard**" deciza fit-28 ta' Ottubru 1991, 'persuna ghandha d-dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegieh mis-suggezzjoni tal-vicin."*

Inoltre gie ritenut mill-Qrati taghna li *pipes*, hadid u affarijiet simili m'ghandhomx jitqieghdu fuq il-wicc ta' hajt divizorju, u ghandhom jitnehhew – ara "***Cremona Barbaro vs Agius***

Ferrante", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta' Novembru 1997, u "***Vella vs Chircop***" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Novembru 1998.

Illi din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghad-decizjoni taghha kif diversament presjeduta fil-kawza "***Portelli vs Cini***" deciza fit-28 ta' Gunju 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b'balavostri gie dikjarat li mhux mibni skont il-ligi u gie ordnat ir-remozzjoni tieghu. Gie osservat f'dik il-kawza illi:

"Ma tista' ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta' l-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tas-soqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq l-arja

ta' wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, prezenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien."

Din il-Qorti tikkondividi pjenament dan il-hsieb. Fil-kaz odjern hu pacifiku li l-atturi qed isofru introspezzjoni b'nuqqas ta' privatezza minhabba l-fatt li l-opramorta imtella' fuq il-hajt divizorju jikkonsisti f'*railing* tal-hadid. Dan hu manifest mir-ritratti esebiti u gie wkoll ikkonstatat minghajr tlaqliq fl-access li sar minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn hemm registrat li "*meta persuna tkun mal-poggaman tal-metall li qieghed fuq il-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet, il-possibbilta' li wiehed jittawwal go proprjeta ta' l-atturi hija wahda bla tfixxkil ta' xejn."*

Ghalhekk f'dan il-kaz jidher car u manifest li l-hajt divizorju in kwistjoni mhuwiex konformi mal-ligi. Mhuwiex ta' l-gholi rikjest mil-Ligi (ara rapport tal-access a fol.145 - "*qiesu metru gholi fuq il-hajt")* u lanqas ma jzomm l-istess hxuna (peress illi fil-parti ta’ fuq tieghu, il-“hajt” jikkonsisti f’poggaman tal-hadid). Minhabba dan il-poggaman l-introspezzjoni fil-proprjeta` tal-gar ma tistax tigi evitata.

Il-konvenuti ppruvaw jissollevaw diversi gustifikazzjonijiet li ma ghandhom l-ebda bazi legali.

L-ewwel nett jghidu li l-gholi tal-hajt divizorju ghandu jittiehed mill-fond tas-*swimming pool.* Din tant hija fiergha li lanqas timmerita kumment imma l-Qorti thoss li ghandha issemmi dan l-argument biex turi d-direzzjoni mehuda mill-konvenuti fl-oppozizzjoni taghhom ghat-talbiet attrici. Tinnota wkoll li fi stadju inultrat tal-kawza, il-konvenuti offrew li jirrimedjaw *a modo loro* billi jaghmlu lqugh. Anke din l-offerta kif hekk maghmula, u fiz-zmien li saret, hija minghajr fondament legali. Kif ser tispjega, il-hajt mhuwiex konformi mal-Ligi, anzi ixekkel id-dritt tal-atturi li jistghu jinalzawh. Il-Ligi stess tiddisponi li hemm *minimum height* ghall-

opramorta, u dan il-minimu ghandu jigi osservat b'kostruzzjoni skont l-istess dettami tal-ligi, cioe` kif dispost bl-**artikolu 427(2) tal-Kap.16** fuq citat.

Imbaghad il-konvenuti ssottomettew li l-ghalqa li tmiss ma' dan il-hajt ma tistax tigi zviluppata. Huma ssottomettew li minhabba f'hekk, l-atturi ma jistghux jiehdu beneficcju mill-azzjoni u kwindi jonqos l-interess guridiku. Jghidu wkoll li isegwi li din l-azzjoni tikkostitwixxi abbuz ta' dritt. Dan jghiduh ghaliex l-art attigwa li hija sular iktar baxx jintuza ghal skopijiet agrikoli u mhuwiex vizibbli mill-*pool area*. Ir-razzett attwalment hu dizabitat izda jista' jigi konvertit filwaqt li l-ghalqa hija *green area.*

Il-Qorti tinnota li r-razzett tal-atturi jista' jigi zviluppat u l-ghalqa tkun tista' sservi bhala gnien fejn ovvjament il-proprjetari ma jkunux iridu min ihares ghal fuqhom. Dan qed jinghad bhala osservazzjoni ghaliex, kif gja ikkonstatat, il-ligi hija applikabbli bl-istess mod anke fejn il-hajt jifred bini minn gnien. Hija immaterjali li, kif jghidu l-konvenuti, il- *pool* jintuza fis-sajf u l-ghalqa tinhadem fix-xitwa ghaliex il-konvenuti m'ghandhomx il-jedd li jirrestringu lill-atturi fit-tgawdija tal-beni taghhom. Lanqas m'hu minnu li l-art mhijiex vizibbli mill-*pool area* kif gja osservat. Fl-ahhar nett il-beneficcju li jiehdu l-atturi jemani mill-jedd taghhom, rikonoxxut bil-Ligi taghna, li ma jbatux minn introspezzjoni u kwindi wkoll l-interess guridiku taghhom jsorgi mill-istat ta' vjolazzjoni ta' dritt li jghidu li ghandhom u mid-dritt konsegwenzjali li jikkawtelaw dan id-dritt.

Il-konvenuti *inoltre* irriferew ghall-kuntratt ta' l-akkwist taghhom fejn is-socjeta' venditrici *Sunset Homes Limited* irriferiet ghall-ftehim li sar mal-atturi bi kliem fis-sens li l-atturi kellhom jircievu xi kumpens u li l-ferrobattuto kellu jibqa' fil-post sakemm ma johorgux permessi.

Hu minnu li kliem f'dan is-sens huma dikjarati fil-kuntratt tal-akkwist bejn l-konvenuti u *Sunset Homes Limited*. Izda dan l-att huwa *res inter alios acta* fil-konfront tal-atturi u certament ma torbothomx. Bl-ebda mod ma timporta xi rinunzja ta' dritt da parti ta' l-istess atturi. Jirrizulta wkoll mhux ikkontestat li l-fond tal-atturi mhuwiex gravat b'xi servitu` favur il-fond tal-konvenuti.

Apparti dan kollu, Alfred Calascione, Direttur tas-socjeta' *Sunset Homes Limited,* fix-xhieda tieghu *viva* voce quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, ammetta li ma sar l-ebda ftehim mal-atturi. L-ezistenza ta' xi ftehim gie wkoll kategorikament michud minn Bartolomeo Spiteri u ma jirrizultax lanqas mill-korrispondenza esebita. L-istess konvenuti ammettew li ma ivverifikawx jekk kienx hemm dan il-ftehim mal-atturi.

Abus de Droit - 'Qui suo jure utitur Non Videtur Damnum Facere'

Il-konvenuti ghamlu enfasi fuq il-kuncett ta' *abus de droit* izda fil-fehma tal-Qorti dan l-argument ma jreggix. Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b’mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta’ dik l-arja jrid isir b’mod li ma jkun hemm ebda invazzjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma’ dik tal-gar, jiftah aperturi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Dan il-kuncett huwa komplimentari ghall-principju abbraccjat mill-ordinament guridiku taghna ta' "*qui suo iure utitur non videtur damnum facere."* Il-principji li jirregolaw din il-massima legali gew riaffermati fil-

kawza “**Spiteri vs Camilleri”** (P.A. - deciza fl-10 ta’ Jannar 1992) fil-kuntest tar-responsabbilta' ghad-danni ghat-talba ghall-hrug ta' mandat vessatorju:

(a) “Illi huwa principju fundamentali illi min jezercita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f’dan l-ezercizzju jkun responsabbli ghall-hsara li bhala konsegwenza jista’ jbati haddiehor, in omagg ghall-massima “qui suo iure utitur non videtur damnum facere”, bil-konsegwenza li d-dritt ghar-rikors ghall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-ezercizzju tieghu mic-cittadin ma ghandu bl-ebda mod jigi mxekkel;

(b) Illi tali dritt tac-cittadin ghar-rikors lejn il-Qorti ma ghandux jigi abbuzat;

(c) Illi l-fatt li t-talba ta’ min ipprovoka l-proceduri tigi michuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma jfisser necessarjament li sar abbuz mid-dritt li tigi adita l-Qorti. “*Non e’ in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca”* (“***Demajo vs Page***” - Kollez. Vol. XV. Pg. 34 P.A. 24.1.1985). *Dan ghaliex ghalkemm il-ligi hija l-istess ghal kulhadd, huwa veru wkoll li l-ligi hija soggetta ghal diversi, interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-gudikant biex jinterpreta u jiddeciedi dwarhom;*

(d) *Illi tali abbuz jigi riskontrat biss f’kazijiet eccezzjonali u dan kwazi dejjem f’kazijiet ta’ vessatorjeta’ (“**Emanuele Calleja vs Carmelo Grima**” Kollez. Vol XXXIX. I. 24) nascenti minn mala fede jew dolo jew almenu negligenza gravament kolpuza (“**Agius vs Dott. Carbone nomine”** Kollez. Vol. XIII. 434), fejn min ikun agixxa lill-Qorti ghall-hrug ta’ tali mandat kawtelatorju jkun ibbaza fuq cirkostanzi manifesti “priva di*

qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle consequenze giuridiche che ne derivano non e' sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite" ("***Mugliette vs Bezzina"*** Kollez. Vol. XXVI. I. 405);

(*e) Illi dan l-ahhar principju huwa bbazat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjeta' jimplika abbuz tad-dritt ta' azzjoni gudizzjarja, ghaliex inghad sew illi:-*

"*Il diritto cessa dove comincia l-abbuso…. Riteniamo che basta, per proteggere tutti l'interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano i bisogni della societa', di aderire al concetto generale che tutti i diritti hanno dei limiti." Applikat dan il-principju ghad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi "chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo' essere condannato a pagare un'indemnita' al suo avversario…."* (***Baudry – Lacantinerie.*** – Trattato Prattico di Diritto civile – Delle Obligazioni – Vol. VI. Pg. 560).

Kif gie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversament presjeduta b'riferenza ghall-artikolu **1030 tal-Kap.16**[10] tal-Ligijiet ta' Malta "*sabiex l-uzu ta' dak id-dritt jkun fil-"qies li jmiss" jrid jghaddi t-test tal-arbitrarjiet jew kapricozita' tal-pretensjoni ta' dak li jkun." ("***Camilleri Carmen Noe Et vs Bellizzi Joseph"- P.A. AM,- dec. fit-2 ta' Ottubru 2002).**

[10]"**1030.** *Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu."*

Il-konvenuti ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "***Terence Edward Crossey -v- Mario Blackman***" (Dec.fil 11 ta' Frar 1966 - kopja esebita a fol.25 *et.seq.* tal-process). F'dik il-kawza, izda, l-Qorti tal-ewwel istanza, konfortata mill-Qorti ta' l-Appell, wara li kkonstatat li l-ligi Maltija takkorda lil kull wiehed mill-vicini l-jedd li jinnalza l-hajt komuni kemm irid (sottolinear ta' dik il-Qorti), "*basta mhux bi spiritu vessatorju, isewgi logikament li l-gholi preskritt mill-art.445 mhix hlief altezza minima." (illum art 408)..Imbaghad tosserva li "Il-Qorti tirrikonoxxi li jista' jezisti limitu wiehed biss ghad-dritt assolut tal-innalzament, dak cioe` li kien gie introdott bl-applikazzjoni tal-konswetudini ta' Parigi mit-taghlim tal-iskrittura ta' Pothier u Merlin, fis-sens li minhabba l-ekwita' u r-regoli tal-bwon vicintat, il-Qrati ghandhom jirrisiveraw id-dritt li jillimitaw l-innalzament li jkun motivat biss minn spiritu emulatorju* (enfasi ta' dik il-Qorti), *u dan fuq il-principju 'malitiis non est indulgendum' li jargina l-assolutezza tal-principju l-iehor 'neminem ledit qui suo jure utitur.'*

Isegwi li l-uzu legittimu u mhux arbitrarju ta' dritt ma jattirax il-konsegwenzi li l-konvenuti qed jipprospettaw. Certament f'dan il-kaz il-Qorti ma tirriskontra l-ebda arbitrarjeta' da parti tal-atturi. Tinnota li l-kaz citat "***Crossey v Blackman"*** jitkellem dwar abbuz fil-kaz tal-inalzament tal-hajt ‘il fuq mill-minimu stabbilit bil-Ligi. Isegwi, u dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, li l-insistenza tal-gar li dan il-minimu jigi osservat ma jistax jigi kkonsidrat bhala aspettitiva arbitrarja jew vessatorja, imma hija dritt sancit bil-ligi. Isegwi wkoll li t-tqeghid tal-ferrobattuto da parti tal-awturi tal-konvenuti, kif ukoll l-oppozizzjoni al kwantu abbuziva da parti tal-istess konvenuti, jikkostitwixxi ostakolu ghall-ezercizzju legittimu ta' dak id-dritt.

Illi l-qofol kollu ta’ dan il-jedd jissejjes fuq il-principju li sid ta’ post ghandu jedd igawdi hwejgu bla ndhil u minghajr ma jbati sindakar jew tnemmis

mill-girien tieghu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx holoq jew ippermetta servitu` favur l-oghla post[11]. Kif tajjeb osservaw l-atturi sakemm ma hemmx servitu' li jiggrava l-proprjeta` tal-atturi, il-privatezza hija dritt moghti mil-ligi u hu dritt ta' ordni pubbliku.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa'** t-talbiet attrici billi:-

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li:-

(a) ir-'railing' tal-ferrobattuto ezistenti fil-fond taghhom jammonta ghall-apertura bi ksur tal-**Att. 425 tal-Kap. 16** tal-Ligijiet ta' Malta;

(b) illi l-gholi tal-hajt divizorju mhux konformi mal-gholi rikjest mil-Ligi.

2. **Tilqa'** t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xaghrejn millum

[11] App. Civ. **5.10.1998** fil-kawza fl-ismijiet "***E. Buhagiar vs J. Mallia***" (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.719**)

(a) inehhu r-'railing' tal-ferrobattuto ezistenti;

(b) itellghu l-hajt divizorju konformament mal-Ligi sa gholi ta' mhux anqas minn metru u tmenin centimetru (1.80 metri) mill-invell tal-bejt tal-konvenuti; u

3. **Tilqa'** t-tielet talba attrici u tordna li f'kaz li t-terminu prefiss mill-Qorti jghaddi inutilment, l-atturi qed jigi presenzjalment awtorizzati jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzioni u sorveljanza tal-Perit Arkitett AIC Alan Saliba li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

L-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-Perit Arkitett nominat jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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