



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-26 t'April, 2019.

Rikors Numru 48/2018 SM

**Dr. Peter (K.I. 844444M) u Monica
(K.I. 0439448M) konjugi Cauchi**

vs.

**Desiree Darmanin (K.I. 24468M) u
ulieda Mirko Caruana (K.I. 503695M)
u Alessia Caruana (K.I. 460793 M)**

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ir-rikors guramentat datat is-16 ta' Jannar, 2018, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segventi, (ara foll 1):

- 1.1. Illi huma proprjetarji tal-fond 47, “Mimosa”, Triq it-Tamal, “*The Gardens*”, San Giljan, u jirrisjedu fl-istess fond;
- 1.2. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-fond numru 49, “Zinnia”, fl-istess triq u villagg indikat fil-paragrafu precedenti, u wkoll jirrisjedu fl-imsemmi fond;
- 1.3. Illi l-intimati ghandhom “Yucca” imhawla fil-fond taghhom liema sigra hi mhawla f’distanza ta’ anqas minn zewg metri u erbghin centimetru (2.40m.), mil-linja li taqsam il-fond taghhom mill-fond tar-rikorrenti – u dan, bi ksur tad-distanza minima rikjesta mil-ligi;
- 1.4. Illi l-istess sigra qed tikkawza danni, inkonvenjenzi u pregudizzju fil-proprjeta` tar-rikorrenti, u qed tifga u tohnoq d-dawl u l-arja tar-rikorrenti;
- 1.5. Illi l-istess sigra qed tohloq periklu ghar-rikorrenti u ghal kull min izurhom;
- 1.6. Illi ghalkemm interpellati biex jaqilghu s-sigra *de quo*, l-intimati baqghu inadempjenti;
- 1.7. Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din m’ghandiex:
 - 1.7.1. Tiddikjara, *occorrendo per opera di periti nominandi*, li l-“Yucca” imhawla fil-proprjeta` tal-intimati fil-fond 49, “Zinnia”, Triq it-Tamal, “*The Gardens*”, San Giljan, ma tirrispettax id-distanza minima ta’ 2.40m. mil-linja li taqsam l-imsemmi fond mill-fond tar-rikorrenti;
 - 1.7.2. Tordna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju, jaqilghu s-sigra “Yucca” hekk imhawla;
 - 1.7.3. Illi f’kaz ta’ inadempjenza, tawtorizza lir-rikorrenti biex jaqilghu l-istess sigra a spejjez tal-intimati, u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ periti *nominandi*;

- 1.7.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;
 - 1.7.5. B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti;
 2. Rat id-digriet taghha datat id-29 ta' Jannar, 2018, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 34);
 - 3.0. Rat ir-risposta datata d-9 ta' Frar, 2018, li permezz taghha l-intimati irrispondew sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 9):
 - 3.1. Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hi preskritta *ai termini* tal-artiklu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16);
 - 3.2. Illi l-intimata Desiree Darmanin mhix il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti *stante* li mhix proprjetarja tal-fond 49, "Zinnia", Triq it-Tamal, "The Gardens", San Giljan;
 - 3.3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti *stante* li s-sigra *de quo* mhix tikkawza hsarat, inkonvenjenzi jew perikli lir-rikorrenti jew lil terzi;
 - 3.4. Salv risposti ulterjuri;
 - 3.5. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;
 4. Rat id-digriet taghha datat l-24 t'April, 2018, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet appuntat espert tekniku hemm indikata ghall-iskop hemm indikat, (ara foll 14);
 5. Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku datata z-19 ta' Gunju, 2018, (ara foll 26);
 6. Semghet ix-xhieda prodotta;
 7. Ezaminat id-dokumenti esebiti;
 8. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet jittrattaw il-kaz oralment, (ara foll 46);

Ikkunsidrat:

- 9.0. Illi l-fatti li taw lok għall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:
 - 9.1. Illi l-kontendenti huma girien bid-djar tagħhom divizi minn hajt komuni, (ara ritratti a foll 18 u pjanta a foll 38);
 - 9.2. Illi r-rikorrenti jsostnu li l-“Yucca” li l-intimati għandhom imhawla fil-fond proprjeta` tagħhom mhix imhawla skont id-distanza stabbilita statutorjament ta' mill-inqas 2.40m 'l bogħod mill-linja li taqsam il-fond tal-intimati minn dik proprjeta` tagħhom;
 - 9.3. Illi r-rikorrenti jsostnu li l-istess sigra tikkawza hsarat u inkonvenjenzi fil-proprjeta` tagħhom;
 - 9.4. Illi min-naha tagħhom l-intimati jsostnu preliminarjament li:
 - 9.4.1. L-azzjoni hi preskritta;
 - 9.4.2. L-intimata mhix il-legittimu kontradittur;
 - 9.5. Illi fil-mertu l-intimati jsostnu li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jigu respinti *stante* li s-sigra in dizamina mhix qed tikkawza hsarat lir-rikorrenti;
 - 9.6. Illi l-“Yucca” in dizamina hi imhawla circa 0.86m. mill-wicc tal-hajt komuni, (ara foll 28 u 38);
 - 9.7. Illi l-“Yucca” tghola sew fuq il-hajt divizorju u tinvadi l-proprjeta` tar-rikorrenti, (ara ritratti a foll 18 flimkien ma dawk eseбити fir-relazzjoni peritali pprezentati *in atti* a foll 30 sa 35);
 - 9.8. Illi *di piu`* l-istess espert tekniku espressament nominata minn din il-qorti għall-ghan indikat fid-digriet tan-nomina, (ara foll 14), issottolineat li għalkemm:

“... ma setghetx tiehu kejl ezatt minn wara s-sigra ... mir-ritratt numru 7, Dok P1 anness, u minn dak li rat fuq ghajnejha, d-distanza hi biss ta' centimetri”, (ara foll 28);

Ikkunsidrat:

10.0. Illi fir-rigward tal-ewwel (1) eccezzjoni preliminari senjatament dik tal-**preskrizzjoni** sollevata mill-intimati, jinghad sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Karmenu Vella (ID 492553M) vs. General Workers' Union**, datata t-8 t'Ottubru, 2013, li f'dan ir-rigward irriteriet is-segwenti:

“Fis-sentenza taghha ta-**30 ta' Ottubru, 2003**, fil-kawza “**Stencil Pave (Malta) Ltd. vs Deguara et noe**” din il-qorti ... irriteriet illi –

“hi regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hi preskritta trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti rikorrenti tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmeri li ghadha z-zmien jew billi ggib 'l quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz jaqa' principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mharrka li trid tipprova li l-parti rikorrenti ghaddielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq ...”

“In partikolari fis-sentenza “**Causon vs Sheibani noe**” il-qorti qalet illi –

“min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perjodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-qorti qatt ma tkun f'posizzjoni li tikkonstata jekk il-perjodu

applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le ...”

“Wara li l-eccipjent jagħmel prova, ikun imbagħad imiss lir-rikorrenti illi jipprova illi l-kors tal-preskrizzjoni ma jkunx għadda (ara **“Calleja vs Vella” – Qorti tal-Appell – 15 ta’ April, 1964**).

- 10.2. Illi f’dan ir-rigward jigi sottolineat li minn ezami tar-rizultanzi pprezentati *in atti* għandu jkun pacifiku li jirrizulta li l-intimati ma ressqu l-ebda prova in sostenn ta’ din l-ewwel eccezzjoni minnhom sollevata;
- 10.3. Illi konsegwentement din il-qorti ma tistax tagħti s-sostenn tagħha lil din ir-risposta preliminari tal-intimati *stante* li ma gabu l-ebda prova fir-rigward li din il-qorti tista’ tistrieħ fuqha;
- 10.4. Illi għalhekk din l-ewwel eccezzjoni preliminari għandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

- 11.0. Illi fir-rigward tat-tieni (2) eccezzjoni preliminari senjatament dik li l-intimat Desiree Darmanin **mhix il-legittimu kontradittur** sollevata mill-istess, jingħad sintetikament is-segwenti:
 - 11.1. Illi l-intimata *de quo* issosstni l-eccezzjoni preliminari in kwistjoni *stante* li tiritjeni li hi mhix il-proprietarja tal-fond fejn tinsab imhawla s-sigra inkriminanti mertu tal-procedura odjerna;
 - 11.2. Illi l-intimata Desiree Darmanin issosstni li fis-separazzjoni li kellha minn ma zewgħa d-dar mertu tal-procedura odjerna giet imhollija lill-istess zewgħa, (ara foll 41);
 - 11.3. Illi jigi pero` sottolineat li apparti l-affermazzjoni tal-imsemmija intimata riferita fil-paragrafu precedenti, ma ingiebet l-ebda prova in sosstenn oggettiv tal-istess;

- 11.4. Illi ghandu jkun pacifiku li in vista tal-principju li “*onus probandi incumbit ei qui dicit*” l-istess intimata kienet obligata li tipprova tali allegazzjoni minnha hekk affermata – haga li baqghet m’ghamlitx;
- 11.5. Illi *di piu`* jigi sottolineat li r-rikorrenti jippremettu li l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond fejn tinsab imhawla s-sigra mertu tal-kawza;
- 11.6. Illi *stante* li m’hemm xejn x’jindika li mhux mod iehor, il-presunzjoni tar-rikorrenti li l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond *de quo* hi presunzjoni verosimili;
- 11.7. Illi fin-nuqqas ta’ prova imressqa mill-intimata Desiree Darmanin fir-rigward ta’ dak minnha hawn allegat, il-konkluzjoni tar-rikorrenti fl-istess rigward hi sostenibbli;
- 11.8. Illi in vista tal-premess, anke din it-tieni (2) eccezzjoni preliminari tal-intimata *de quo* ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

12. Illi fir-rigward tal-mertu veru u proprju tal-vertenza in dizamina ssir referenza ghall-artiklu 437 tal-Kap 16 li jistipula s-segwent:

“1. Hadd ma jista’ jhawwel fil-fond tieghu sigar ta’ zokk gholi f’boghod ta’ anqas minn zewg metri u erbghin centimetru, jew sigar ohra f’boghod ta’ anqas minn metru u ghoxrin centimetru, mil-linja li taqsam il-fond tieghu mill-fond tal-gar;

“2. Id-dwieli, x-xtieli, s-sisien tal-haxix, u kull sigra ohra tinzamm baxxa sa gholi ta’ mhux izjed minn zewg metri u ghaxar centimetri, jistghu jithawlu f’boghod ta’ mhux anqas minn hamsa u erbghin centimetru mil-linja hawn fuq imsemmija;

“3. Il-gar jista’, sakemm ma jkunx ghadda z-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni, jitlob li s-sigar imhawwlin f’boghod anqas, jew li, ghalkemm ikun thalla dak il-boghod, ikunu jghamlulu hsara, jigu maqlugha bi spejjez tas-sid;

“4. Izda, il-qorti tista’ taghti lil sid dawk is-sigar il-ghazla jew li jaqlagghom, jew li jaghmel, bi spejjez tieghu, fossijiet jew xogholijiet ohra mehtiega biex ma tkun tista’ ssir ebda hsara fil-fond tal-gar;

“5. Id-dispozizzjonijiet ta’ dan l-artikolu ma jghoddux meta l-fondi li jmissu ma’ xulxin huma mifruda b’hajt, basta li s-sigar, ix-xtieli jew il-pjanti hawn fuq imsemmija jinzammu b’mod li ma jaqbzux il-gholi tal-hajt”;

Ikkunsidrat:

13. Illi jirrizulta assodat li r-rikorrenti jidhru li qed jibbazaw il-procedura odjerna fuq l-artiklu 437 (1) tal-Kap 16 *stante* li fl-ewwel talba taghhom, (ara foll 2), qed jitolbu dikjarazzjoni li l-intimati fil-fatt m’osservawx d-distanza hemm indikata mil-linja li taqsam il-fond taghhom minn dak tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

14. Illi kif jirrizulta mir-relazzjoni peritali pprezentata *in atti* li din il-qorti taghmel taghha, jirrizulta li l-proprjetajiet tal-kontendenti odjerni huma konfinanti u adjacenti ghal xulxin – mifruda u separati biss minn hjat divizorju, (ara foll 38 u d-diversi ritratti esebiti);
15. Illi ghandu pero` jkun pacifiku li tenut kont tal-gholi tal-“Yucca” in kwistjoni, s-sub-artiklu 5 tal-artiklu 437 fuq riprodott ma japplikax ghall-fattispeci in dizamina;
16. Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. George Falzon et**, datata il-**31 ta’ Mejju, 2006**, li rriteniet is-segwent:

“Illi ghal dak li ssottometta l-intimat dwar id-dispozizzjonijiet ta’ l-artikolu 437 (5) tal-Kap 16, jirrizulta li ghalkemm l-eghlieqi huma mifruda b’hajt is-sigar imsemmija qabzu l-gholi ta’ l-istess hjat allura l-artikolu 437 (5) tal-Kap 16 mhux applikabbli ghal kaz in ezami”;

Ikkunsidrat:

17. Illi skont l-artiklu 437(1) tal-Kap 16 fuq citat is-sigra in dizamina kellha tkun mizruha f'distanza ta' 2.40m. 'l boghod mil-linja divizorja;
18. Illi skont ir-relazzjoni peritali *in atti* jirrizulta minflok li s-sigra in dizamina effettivamente tinsab mizruha fil-proprjeta` tal-intimati f'distanza ta' 0.86m (ara foll 38), u f'xi imhawi d-distanza *de quo* hi biss ta' centimetri, (ara foll 28);
19. Illi ghalhekk jirrizulta abbondantemente assodat li d-distanza li fiha hi mizruha s-sigra in dizamina mhix dik stabbilita mill-ligi u ghalhekk, bi ksur flagranti tal-istess;

Ikkunsidrat:

- 20.0. Illi fir-rigward tat-tielet (3) eccezzjoni tal-intimati, senjatament fejn jirrispondu li s-sigra in kwistjoni mhix qed tikkaguna hsara lill-proprjeta` tar-rikorrenti, jinghad sintetikament is-segwenti:
- 20.1. Illi hawn issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Salvina Azzopardi et vs. Henry Zammit et**, datata s-27 ta' Jannar, 2017, li irriteniet is-segwenti:

“... l-Artikolu 437 tal-Kap 16 jipprovdi li gar jista' jitlob it-tnehhija ta' sigar li ma jkunux imhawlin fil-boghod rikjest mil-ligi minghajr riservi dwar jekk ikunux qed jikkagunaw hsara lill-hajt jew le”;
- 20.2. Illi in vista tal-premess allura ghandu jkun sufficjenti li la darba ma gietx rispettata d-distanza statutorjament stipulata bejn is-sigra u l-linja divizorja tal-hajt in komuni, allura l-fatt jekk is-sigra in kwistjoni hix tikkaguna hsara jew le issir irrilevanti u m'ghandiex ghalhekk tibqa' tigi ikkonsiderata aktar;
- 20.3. Illi *di piu`* r-rikorrenti effettivamente naqsu li jgibu kwalsiasi prova f'dan ir-rigward – u fil-fatt, in vista tas-

suespost, għaladarba l-vertenza tiddependi mill-eżistenza o *meno* tad-distanza statutorjament stabbilita, allura din il-prova tkun irrilevanti, billi l-lezzjoni tal-artiklu 437 tal-Kap 16 tirrizulta kkunsmata mhux mid-danni riskontrati izda mid-distanza stabbilita fl-istess;

Ikkunsidrat:

21.0. Illi in vista tas-suespost din il-qorti tqis li r-rikorrenti pprovaw il-kaz tagħhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

21.1. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

21.2. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati;

21.3. Tiddikjara li l-“Yucca” imhawla fil-propjeta` tal-intimati fil-fond 49, “Zinnia”, Triq it-Tamal, “*The Gardens*”, San Giljan, ma tirrispettax id-distanza minima ta’ 2.40m. mill-linja li taqşam l-imsemmi fond mill-fond tar-rikorrenti;

21.4. Tordna lill-intimati biex fi zmien xahrejn (2) mid-data ta’ din is-sentenza jaqilghu l-“Yucca” hekk imhawla;

21.5. Illi f’kaz t’inadempjenza, tawtorizza lir-rikorrenti biex jaqilghu l-istess sigra a spejjez tal-intimati, u dan taht id-direzzjoni u supervizzjoni tal-istess perit tekniku nominata bhala espert tekniku *in atti*;

21.6. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guraumentat promotur kontra l-intimati.

Onor. Imhalled Silvio Meli

DECIZJONI FINALI