MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MALLIA TONIO

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1869/2001/1

Francis u martu Josephine Fenech u Maria armla ta' Andrew Chetcuti

Vs

John u Joseph ahwa Grima li b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' April, 2002 gew imhassra u mibdula fl-isem ta' **Sunsites Limited**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata mill-atturi fis-7 ta' Dicembru, 2001, li biha wara li ppremettew illi Francis u martu Josephine Fenech huma sidien tal-fond "Monte Fiori" filwaqt li l-attrici l-ohra Maria Chetcuti hi s-sid tal-fond "Primavera", iz-zewg fondi jinsabu fi Triq Frangisk Sciberras, Mellieha, liema fondi qed isofru minn introspezzjoni mill-'*area'* tal-'*pool deck*' li jinsab fil-fond Pergola Hotel (maghruf ukoll bhala Pergola Club Hotel), proprjeta' u/jew gestit mill-konvenuti, u li huwa sitwat f'livell ghola mill-btiehi ta' wara u gonna tal-fondi tal-atturi;

Ipremettew illi c-cint fil-parti tal-appogg mal-fondi tal-atturi huwa biss tlett filati gholi cirka u fuqu hemm '*panels*' tal-hgieg trasparenti fi '*frames*' tal-*aluminium*, protetti minn wara b'*railing* tal-*aluminium;*

Ipremettew illi l-imsemmi '*pool deck*' tal-lukanda fuq imsemmija hi ffrekwentata minn numru konsiderevoli ta' pubbliku u ghalhekk l-introspezzjoni ghal gol-fond tal-atturi hija aggravanti;

Ipremettew illi l-atturi interpellaw inutilment lill-konvenuti biex jghollu l-imsemmi cint ghall-gholi rikjest mill-ligi, kif ukoll sabiex inehhu l-kostruzzjoni tal-hgieg/*aluminium* li l-konvenuti erigew fuq l-imsemmi cint li jdawwar il-'*pool deck*' fejn dan imiss mal-fond tal-atturi;

Talbu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi c-cint li jinsab fil-parti tal-appogg mal-fondi tal-atturi u li huwa biss tlett filati cirka u li fuqu hemm *panels* tal-hgieg trasparenti fi '*frames'* tal-*aluminium*, protetti minn wara b'*railing* tal-*aluminium*, mhuwiex konformi mal-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li tifissa din il-Qorti jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha neccessarji billi jghollu l-imsemmi cint ghall-gholi rikjest mil-ligi u inehhu l-kostruzzjoni tal-hgieg/*aluminium* li l-konvenuti abusivament u illegalment erigew fuq l-imsemmi cint li jdawwar il-'*pool deck*' in kwistjoni fejn dan imiss mal-fond tal-atturi, u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi;

3. Illi jekk jghaddi t-terminu koncess minn din il-Qorti l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega a spejjez tal-konvenuti, u dan taht il-provvedimenti xierqa u opportuni li joghgobha taghti din il-Qorti u taht direzzjoni u sorveljanza ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra bonarja tat-13 ta' Lulju, 2000, 21 ta' Settembru, 2000, 9 ta' Ottubru, 2000, 12 ta'

Novembru, 2000, tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Settembru, 2001 u tal-protest gudizzjarju pprezentat fid-9 ta' Novembru, 2001, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn jecepixxu illi;

1. Preliminarjament l-eccipjenti m'humiex il-legittimi kontraditturi stante li la huma l-proprjetarji tal-Pergola Club Hotel u lanqas ma jiggestuha u per konsegwenza ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti huma a konoxxenza tal-fatti li taw lok ghall-din ic-citazzjoni u kontrarjament ghal dak illi qed jigi allegat fl-istess citazzjoni ic-cint in kwistjoni huwa mibni kompletament fuq l-art tal-proprjetarji tal-Pergola Club Hotel u ghalhekk l-Artikolu 408 (u mhux 428(1) u (2) imsemmija erronjament fir-rapport peritali) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex applikabbli;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet irtirata fit-23 ta' April, 2002, wara li l-kliem "John u Joseph ahwa Grima" kull fejn jidhru fl-att tac-citazzjoni thassru u nbidlu bi kliem "Sunsites Limited".

Rat il-provi li ressqu l-partijiet u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat il-*fattispecie* tal-kaz *de visu* waqt access li zammet din il-Qorti fit-18 ta' Lulju, 2002;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-atturi huma l-proprjetarji tal-fondi fi Triq Dun Frangisk Sciberras, Mellieha, liema fondi jinsabu biswit il-lukanda tas-socjeta' konvenuta, il-Pergola Hotel. Illi din il-lukanda hija aktar gholja mill-bini tal-atturi, u fuq il-bejt taghha ghandha '*swimming pool*" ghall-uzu mir-residenti. Bejn l-area tal-'*pool*' tal-lukanda u l-arja tal-atturi, hemm cint li huwa metru u erba' centimetri gholi u fuqu hemm '*panels*' tal-hgieg trasparenti fi *frames* tal-*aluminium* protetti minn wara b'*railing* tal-*aluminium*; dawn huma 63 centimetri gholi mic-cint. Dan ic-cint huwa l-parti ta' fuq tad-divizorju bejn il-proprjeta' tal-atturi u l-lukanda tas-socjeta' konvenuta. L-atturi qed jilmentaw li dan ic-cint mhux mibni skond il-ligi, u qed jilmentaw ukoll li, kif inhu, nies li jkunu fil-*pool deck* tal-lukanda jkunu jistghu jharsu ghal gol fondi tal-atturi.

Din il-Qorti tibda' biex tirrileva li a tenur ta' l-artikolu 427(1) tal-Kodici Civili:

"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, 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 (ara, b'riferenza ghall-artikolu 425, li wkoll jitkellem fuq "hajt divizorju", is-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fid-29 ta' April, 1992, fil-kawza "Desira vs Farrugia"). 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" decisa minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar, 2000, li titkellem fuq il-htiega ta' opramorta anke meta hemm biss "il-possibilita' 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 tisigiex li l-opromorta 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” deciza minn din il-Qorti fl-4 ta’ Ottubru, 1993) li ghandu jkun ta’ l-istess hxuna.

Mill-premess, mela, jirrizulta b’mod car li kull meta jkun hemm il-possibilta’ 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” decisa fit-28 ta’ Ottubru, 1991, persua ghandha d-dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegieh mis-suggezzjoni tal-vicin.

F’dan il-kaz jidher car li l-hajt tal-lukanda proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta mhux konformi mal-ligi, ghax la hu gholi kemm trid il-ligi (fil-fatt, huwa madwar 13-il centimetru anqas) u lanqas ma jzomm l-istess hxuna (peress illi fil-parti ta’ fuq tieghu, il-“hajt” jikkonsisti f’panels tal-hgieg trasparenti fi *frames* tal-*aluminium*); il-“hajt” lanqas ma jservi l-iskop li ghandu jservi, u, cioe’, li jevita introsezzjoni fil-proprjeta’ tal-vicin. Is-socjeta’ konvenuta ippruvat tiggustifika l-kostruzzjonijiet li ghamlet bi spjegazzjonijiet li, verament, ma ghandhom l-ebda fondament legali u motivati biss b’sens ta’ utilita’ u konvenjenza.

Anke jekk is-socjeta’ konvenuta targumenta li l-*frames* tal-hgieg u *aluminium* mhumiex parti mill-“hajt”, xorta jibqa’ l-fatt, li l-opramorta mhux tal-gholi li trid il-ligi, u, kif gie deciz kemm-il darba, *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 ukoll ghad-decizjoni taghha fil-kawza “Portelli vs Cini” decisa fit-28 ta’ Gunju, 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b’balavostri gie dikjarat li mhux mibni skond 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, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien.”

Is-socjeta’ konvenuta kellha kull dritt li tizviluppa u tgawdi l-proprjeta’ taghha; l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt jilmentaw minn xogholijiet esegwiti mis-socjeta’ konvenuta fil-proprjeta’ taghha fir-rispett tal-ligi. Dan ix-xoghol, pero’, ma kellu jkun ta’ pregudizzju ghall-ebda dritt ghall-girien; is-socjeta’ konvenuta kellha tassigura ruha li ma tikkreax introspezzjoni gravi u li, jekk hekk kien mehtieg biex din tigi evitata, tipprovdi opramorta skond kif tesigi l-ligi, appena l-gar jindika li hekk kellha taghmel. Dan in-nuqqas tas-socjeta’ konvenuta bl-ebda mod ma jista’ jigi ggustifikata minhabba li jista’ johloq inkonvenjenza fil-fond taghha. Din il-Qorti setghet tikkonstata li, kif inhu mibni c-cint, persuna li tkun fil-‘*pool deck area*’ tista’, bla ebda xkiel, thares ghall-gol fondi u btiehu tal-atturi, u dan l-atturi, ghandhom dritt bil-ligi, li jaraw li ma jsirx.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, tichad l-eccezzjoniijiet tas-socjeta’ konvenuta, tilqa’ t-talbiet attrici, u tordna lis-socjeta’ konvenuta sabiex, fi zmien hamsin (50) gurnata millum, taghmel a spejjez taghha x-xogholijiet rikjesti mill-atturi fit-tieni talba taghom, u dan

taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Arkitett l-AIC Valerio Schembri, li qed jigi nominat ghal dan l-iskop; f'kaz, li s-socjeta' konvenuta ma tesegwix ix-xogholijiet ordnati fit-terminu preskritt, l-atturi qed ikunu minn issa stess awtorizzati sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet huma a spejjez tas-socjeta' konvenuta, dejjem taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess Perit Arkitett nominat.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-Perit Arkitett nominat, jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

IMHALLEF

D/REG