MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 1560/1997/1

Alfred u Rosemarie Mizzi

vs

Frank u Helen Corso

Il-Qorti;

I **<u>Preliminari</u>**

Din il-kawza tikkoncerna l-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili li jistabilixxi d-distanzi legali ta’ twieqi u galleriji mill-hajt divizorju.

Il-Qorti sejra tirriproduci testwalment is-sentenza ta’ l-Ewwel Onorabbli Qorti, moghtija fis-17 ta’ Frar 2000, billi fiha hemm migjuba t-talbiet tal-atturi, il-kontestazzjoni tal-konvenuti, il-fatti saljenti tal-kawza, kif ukoll il-motivazzjoni tal-Qorti li wasslet biex jintlaqghu t-talbiet tal-atturi fil-konfront tat-tieqa meritu tal-kawza, li tinsab fuq in-naha ta’ wara tal-fond tal-konvenuti.

Din is-sentenza taqra hekk:

“I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici fejn gie premess:

Illi l-atturi huma proprietarji ta’ fond maghruf bl-isem ta’ “Alrosea” fi Triq il-Parillja, Santa Venera, fil-waqt li l-konvenuti huma proprietarji ta’ fond adjacenti fl-istess triq maghruf bl-isem ta’ “Tadaima”;

Illi l-konvenuti gew mitluba sabiex jghamlu x-xogholijiet mehtiega biex kemm il-gallarija kif ukoll it-tieqa jitressqu lill-hinn mid-distnza li trid il-ligi, izda baqghu inadempjenti;

L-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi m’ghandiex dina l-Qorti:

(1) Tiddikjara li l-gallarijia mal-faccata u t-tieqa fuq wara tal-fond tal-konvenuti mhumiex fid-distanza li trid il-ligi mill-hajt divizjorju ta’ bejn il-fondi tal-partijiet;

(2) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jghogobha tiffissa din il-Qorti jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex l-istess gallarija u tieqa jitnehhew jew jitresqu sad-distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju - occorendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominad;

(3) fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti fi zmien preskrit, ghaliex l-atturi

m’ghandhom ikunu awtorizzati minn issa stess jghamlu l-istess xogholijiet huma stess a spejjes tal-konvenuti, taht id-direzzoni tal-istess perit nominad.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-Ittra Interpellatorja tad-9 ta’ Gunju, 1997, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 *et sequitur* tal-process.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 5 tal-process fejn ecceppew illi t-talbiet attrici huma intepestivi billi wara l-ewwel interpellazzjoni bonarja tad-9 ta’ Gunju 1997, l-eccipjenti pprocedew bl-applikazzjoni mal-Awtorita’ tal-Ippjanar biex jirregolarizzaw l-izvilupp, fir-rispett tad-distanzi legali mposti mill-ligi. L-eccipjenti ghalhekk jipprotestaw ruhhom ghal dawn l-ispejjez li saru inutilment. Salvi dejjem eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 6 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem il-Qorti inkluzi dawk tal-21 ta’ Ottubru 1998, 3 ta’ Frar 1999, 12 ta’ Mejju 1999, 14 ta’ Lulju 1999, 2 ta’ Dicembru 1999, fejn fl-ahhar seduta d-difensuri tal-partijiet qabblu li rigwardanti l-gallarija mertu tal-kawza odjerna l-kawza llum tinsab ezawrita peress li x-xoghol sar fil-mori tal-kawza u ghalhekk il-kawza hija limitata ghat-tieqa ta’ wara.

Rat is-seduti quddiem l-Assitent Giudizzjarju Dr. Paul Farrugia tat-18 ta’ Novembru 1998 fejn xehed il-Perit Raymond Farrugia u l-attur; tal-1 ta’ Dicembru 1999 fejn xehed il-konvenut; tal-1 ta’ Frar 1999 fejn xehed il-Perit Italo Raniolo; tad-19 ta’ Frar 1999 fejn xehed il-konvenut; 6 ta’ Mejju 1999 fejn xehed John Gambin u Concita Amato, u fejn il-partijiet iddikjaraw li ma ghandhomx provi izjed.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza, inkluzi id-dokumenti kollha esebiti.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-kawza odjerna titratta dwar allegazzjoni mill-atturi illi fil-fond “Tadaima” fi Triq il-Parilja, Santa Venera, hemm gallarija tal-faccata u t-tieqa ta’ wara li ma humiex fid-distanza legali mill-hajt divizzorju skond kif stabbilit fl-**Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.**

Illi a propositu jinghad illi llum il-kawza giet ristretta biss ghat-tieqa ta’ wara, *stante* li l-gallarija giet maghmula *ai termini* tal-**Artikolu 443** mill-konvenuti fil-mori tal-kawza, skond kif gie verbalizzat fit-2 ta’ Dicembru 1999.

Illi ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar id-distanzi ta’ l-istess aperturi mill-hajt divizjorju, *stante* li l-unika eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens, li huma lesti biex jaghmlu dan pero’ ghadu ma nharigx permess mill-Awtorita’ tal-Ippjanar biex isiru tali xogholijiet, u ghalhekk it-talbiet attrici huma intempestivi.

Illi jinghad illi mill-provi prodotti, nkluz ir-ritratt (Dok. RF3) u mic-certifikat tal-Perit Raymond Farrugia datat 24 ta’ Ottubru 1998, jirrizulta li kemm il-gallerija u kif ukoll l-istess tieqa fuq il-parti ta’ wara tal-proprjeta` tal-konvenuti, ma humiex maghmula skond id-distanza legali *ai termini* tal-**Artikolu 443 tal-Kap 16** li jipprovdi li:

443 (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) ta’ dan l-artikolu jitqies mill-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.*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta bla ebda dubju li d-distanzi fuq imsemmija u ndikati fl-istess artikolu ma gewx osservati lanqas rigward it-tieqa mertu tal-kawza odjerna.

Ghandu jinghad dwar l-eccezzjoni ta’ l-istess konvenut li *nonostante* l-fatt illi l-konvenuti sostnew li kellhom applikazzjonijiet pendenti ma l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar dwar

l-istess xogholijiet, mill-provi rrizulta illi dwar l-istess applikazzjonijiet numri PA 6911/94 u PA 1834/98 tali applikazzjonijiet kienu jikkoncernaw tibdil iehor u mhux dak koncernanti l-istess tieqa.

Infatti l-konvenut meta kien qed jixhed dwar l-applikazzjoni PA 1384/98 fis-seduta quddiem l-Assistent Giudizzjarju ta' l-1 ta' Dicembru 1998 sostna "*nghid illi fl-istess applikazzjoni applikajt ghal aktar affarijiet apparti l-gallarija. Ghat-tieqa ta' wara m'applikajtx u dan peress li sa fejn naf jien ma hemmx bzonn ta' applikazzjoni*".

Illi *di piu`* jirrizulta illi wara l-ewwel applikazzjoni l-permess tal-bini originali bin-numru PB 705/80/4833/85 il-bini li sar ma kienx konformi ghal permess u ghalhekk ma setghax jinhareg il-permess ghal alterazzjonijiet fuq it-tieni applikazzjoni qabel ma jigi sanat dan il-fatt u wkoll jigi wzat materjal accettabli ghal l-Awtorita`. Dan kollu w iktar jirrizulta mix-xhieda ta' **John Gambin**, *Case Officer* ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghaz-zona ta' Santa Venera, fix-xhieda tieghu li ta' fil-5 ta' Mejju 1999.

Illi jirrizulta wkoll illi saret applikazzjoni ohra mill-konvenut fil-mori tal-kawza u cioe` fil-11 ta' Marzu 1999 bin-numru 1285/99 sabiex isiru tibdiliet fil-faccata sabiex fejn hemm arkata qabel ma tasal ghal barra titressaq lura lejn il-bini tal-konvenut u sabiex gallarija ta' fuq tinghalaq u ssir *closed balcony*.

Illi minn dan kollu jirrizulta illi r-raguni ghaliex ix-xoghol fuq it-tieqa ta' wara ma sarx mill-konvenuti sabiex jirrispetta d-distanzi skond l-**Artikolu 443 tal-Kap 16** ma kienx ghaliex ried jottjeni permess mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u dan *stante* li hu stess xehed li ma kellux bzonn permess u *di piu`* tali alterazzjoni ma kienitx inkluza fl-ebda wahda mill-applikazzjonijiet minnu sottomessi.

Illi ineffetti in sostenn ta' dan hemm ir-rifjut tal-permess ghall-izvillup tat-12 ta' Jannar 1999 (Dok TM) fuq l-applikazzjoni tal-konvenuti 1384/98, fejn tali rifjut huwa bbazat fuq konsiderazzjonijiet u ragunijiet lil hinn mill-mertu tal-kawza odjerna.

Illi ghar-rigward tal-gallarija jigi osservat ukoll li ghalkemm din saret fil-mori tal-kawza b'hekk li l-posizzjoni dwar l-istess giet regolarizzata skond l-**Artikolu 443** premess u ghalkemm tali alterazzjoni hija nkluza fil-pjanti sottomessi ma l-applikazzjonijiet tal-konvenut, jigi rilevat illi l-permess ghall-istess ma kienx inghata peress illi l-istess applikazzjonijiet kienu jikkoncernaw tibdil iehor mhux mertu tal-kawza odjerna u li dwar l-istess l-Awtorita` sabet oggezzjonijiet kemm dwar il-materjal kif ukoll *stante* li l-bini ezistenti f'dak iz-zmien ma kienx jikkonforma ruhu mal-permessi originali. Dan juri li l-eccezzjoni tal-konvenuti ma jistax ikollha ezitu favorevoli *stante* li kien il-fatt taghhom stess li waqfu l-procediment ta' l-ghoti tal-permess u dan apparti li l-istess applikazzjoni kienet tikkoncerna alterazzjonijiet ohra li ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-kawza odjerna.

Illi jinghad ukoll li dwar it-talba attrici l-Qorti ghanda thares biss lejn dak li skond il-ligi huwa fil-kompetenza taghha u cioe` l-**Artikolu 443 tal-Kap 16** *stante* li konsiderazzjonijiet ohra dwar permessi ma humiex fil-kompetenza taghha kif fl-**Att 1 tan-1992** jispecifika. Ovvjament huwa wisq improbabbli li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tissanzjona bini mibni kontra d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili u fil-fatt f'dan il-kaz dwar l-aperturi in kwistjoni ma jidhirx li tali distanzi mhux konformi ghad-disposizzjonijiet tal-ligi gew fil-fatt sanzjonati.

Illi ghalhekk a bazi tal-premess it-talbiet attrici llum limitatament ghad-distanzi dwar it-tieqa ta' wara tal-fond tal-konvenuti ghanhom jigu milqugha.

<u>V.   KONKLUZZJONI.</u>

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** previa l-fatt li dwar il-gallarija mal-faccata tal-fond "TADAIMA" Triq il-Parillja, Santa Venera, il-mertu jinsab ezawrit ghaliex ix-xogholijiet relattivi saru fil-mori tal-kawza skond verbal tat-2 ta' Dicembru 1999, u ghalhekk il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-istess talbiet inkwantu jirrigwardaw l-istess gallarija, filwaqt li **tichad l-**

eccezzjonijiet tal-konvenuti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa’ t-talbiet attrici** limitatament ghat-tieqa fuq wara tal-fond tal-konvenuti, b’dan illi:-

(1) Tiddikjara li t-tieqa fuq wara tal-fond tal-konvenuti ma hijiex fid-distanza li trid il-ligi mill-hajt divizjorju ta’ bejn il-fondi tal-partijiet;
(2) Tikkundanna l-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ erbghin (40) gurnata mill-lum jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega sabiex l-istess tieqa titnehha jew titressaq sad-distanza li trid il-ligi taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett David Pace A & CE;
(3) fin-nuqqs li l-konvenuti jottemporaw ruhhom ma’ l-ordni tal-Qroti fiz-zmien fuq preskritt tawtorizza lill-atturi minn issa stess jaghmlu l-istess xogholijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni ta’ l-istess Perit David Pace A & CE.
Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tad-9 ta’ Gunju 1997 kontra l-konvenuti.”

II **L-appell**

Il-konvenuti hassew li gew aggravati b’din is-sentenza u fl-appell interpost minnhom quddiem din il-Qorti, huma ressqu erba’ aggravi (li sejrin jissemmew aktar ’l isfel) biex isostnu t-talba taghhom li ghamlu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka l-istess sentenza u tilqa’ l-appell billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi.
Min-naha l-ohra, il-konvenuti ressqu risposta dettaljata ghal kull aggravju tal-appellanti u talbu li l-appell jigi michud u li s-sentenza appellata tigi konfermata.

III KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI

1. Il-konvenuti appellati ressqu erba’ aggravji dwar is-sentenza appellata li l-Qorti sejra tikkunsidrahom *seriatim* kif jidhru fir-rikors ta’ l-appell.

2. L-ewwel aggravju jallega li l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra l-portata tal-eccezzjoni ta’ l-intempestivita` tal-azzjoni tentata mill-atturi.

3. Din il-Qorti ma tistax taqbel li l-ewwel Qorti ma ikkonsidratax din l-eccezzjoni ghaliex ezami tal-istess sentenza juri proprju l-kuntrarju. U din il-Qorti tikkondividi d-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti li l-eccezzjoni tal-

intempestivita` moghtija mll-appellanti kellha tigi michuda. Dana ghaliex, nonostante li huwa fatt li, meta jsiru alterazzjonijiet fuq il-faccata tal-bini li jaghti ghat-triq pubblika, ikun mehtieg li ssir applikazzjoni formali lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghall-permess ta' zvilupp, pero`, wiehed ma jistax jinqeda b'dan ir-rekwizit ta' l-applikazzjoni biex jezimi ruhu mir-responsabilita` talli ma ottemperax ruhu mal-ligi, haga li, fil-verita`, messu ghamilha mill-bidu nett. Hu bizzejjed maghruf li l-permessi ta' zvilupp mahruga mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar johorgu bil-kawzjoni: "This permit is granted saving third party rights".

4. Il-provi juru li meta l-atturi ma laqghux l-invit tal-konvenuti li jsir inkontru bejn il-periti rispettivi tagghom biex jipprovaw isibu soluzzjoni ghall-vertenza, l-atturi indikaw raguni ghal dan l-atteggjament. Irrispondew li ma kienux qieghdin ihossu l-htiega li jqabbdu Perit biex jippratrocinahom ghaliex dehrilhom li:-

"Il-ligi (fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili) tghid car u tond li ebda tieqa u gallarija ma ghandha tkun f'distanza ta' anqas minn zewg piedu u nofs mill-hajt divizorju."

L-atturi spiccaw din l-ittra (li tinsab a fol 24) bl-invit lill-konvenuti li huma kellhom jottomperaw ruhhom mal-ligi, fi zmien moghti lilhom.

5. Min-naha taghhom, il-konvenuti dehrilhom li kellhom jinjoraw din l-ittra. Il-konvenuti naqsu li jinformaw lill-atturi li verament kien bi hsiebhom jaghmlu ix-xogholijiet kollha rikjesti biex jirregoralizzaw ruhhom mar-rekwiziti tal-Ligi Civili, izda qabel ma jaghmlu dan, kien ikun mehtieg li japplikaw u jottjenu l-permess relattiv tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Fil-fatt, l-applikazzjoni relattiva saret xhur wara l-imsemmija ittra, u din l-applikazzjoni ma kienitx biss biex il-gallarija tersaq 'il gewwa, izda kien fiha talba biex isiru alterazzjonijiet ohra, fosthom li l-gallaraija titghatta b'canopy ta' *terracotta tiles*. Jidher li din il-canopy ma kienetx accettabbli ghall-Awtorita` u ghalhekk kellha ssir applikazzjoni ohra, atteggjament dan, li jindika li l-intavolar tac-citazzjoni odjerna ma kien intempestiv xejn. Anzi

mhux biss il-gallarija fuq il-faccata giet regolarizzata kif riedu l-atturi fil-mori tal-kawza, izda x-xogholijiet li kellhom isiru fuq it-tieqa ta’ wara, biex din tingieb f’konkordanza mal-art 443 tal-Kodici Civili, kif sejjer jinghad aktar ’l isfel f’din is-sentenza, ghadhom sa issa ma sarux. Ghalhekk, ghamlet sewwa l-ewwel Qorti li cahdet l-eccezzjoni tal-intempestivita` tal-azzjoni atttrici, sollevata mill-appellati, allura konvenuti.

6. It-tieni aggravju bl-appellanti jikkritika l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti dwar il-varji applikazzjonijiet li l-appellanti ghamlu lill-Awtoritajiet ghall-otteniment tal-permessi relattivi. L-appellanti jghidu li dawn il-konsiderazzjonijiet kienu zbaljati u irrelevanti ghaliex l-eccezzjoni tal-intempestiva` ma kienitx ibbazata fuq il-hrug tal-permess izda fuq il-bzonn tal-permess.

7. Din il-Qorti diga ghamlet xi kummenti dwar il-provi u partikolarment dwar l-applikazzjonijiet tal-appellanti. Verament m’ghandhiex wisq x’izzid maghhom billi certament mhux kompitu ta’ din il-Qorti li terga` tivvaluta l-provi mill-gdid, f’dana l-istadju ta’ appell, la darba ma sabet xejn manifestament zbaljat fl-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti. Tillimita l-osservazzjonijiet taghha ghall-fatt li r-ritratti esebiti mill-atturi juru bic-car u mad-daqqa t’ghajn li, kemm fir-rigward tal-gallarija tal-faccata, u kemm fir-rigward tat-tieqa ta’ wara tal-fond tal-appellanti, ma kienux gew rispettati d-distanzi imposti fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili mill-hajt divizorju li jifred il-fondi tal-kontendenti. Kien jidher car ukoll li l-istess appellanti kienu qieghdin ikarkru saqajhom biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom, nonostante l-insistenza tal-appellati biex dan isir bla dewmien.

8. It-tielet aggravju jillamenta li l-ewwel Qorti accettat bhala prova dak li ccertifika l-perit tal-atturi, waqt li dak li kkonferma l-perit tal-konvenuti ma giex konsidrat. L-appellanti jghidu li x-xoghol fuq il-gallarija sar wara li huma akkwistaw il-permess tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Dwar it-tieqa ta’ wara jghidu li “x-xoghol gie approvat bhala permitted development, taht General Development Order”, u li hekk sar. “Kif hu konfermat mir-ritratt esebit

mill-konvenuti – illum it-tieqa tghattiet lateralment billi ghola l-hajt divizorju."

9. Din il-Qorti ta' revizjoni, kif diga qalet, rarament tiddisturba l-apprezzament tal-provi li taghmel l-ewwel Qorti. Taghmel hekk meta ssib valutazzjoni manifestament zbaljata biex tevita ingustizzja, F'dan il-kaz, mhux talli ma hemm ebda ingustizzja manifesta, talli din il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tikkondividi l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti, billi dana l-apprezzament huwa wiehed gust.

10. Kwantu ghax-xoghol fuq il-gallarija tal-faccata, dan jinsab regolarizzat a sodisfazzjoni tal-atturi. Mhux hekk gara, izda, fil-kaz tat-tieqa ta' wara. L-appellanti ma qaghdux ghal dak li l-artikolu 443 jimponi tassattivament fuqhom li jaghmlu, cjoe` jaghlqu bil-gebel dik il-parti tal-apertura tat-tieqa li tinsab anqas mnn sitta u sebghin centimertu mill-hajt divizjorju. Infatti, huma hallew it-tieqa ezattament kif kienet, u minflok, ghollew in parti l-hajt divizorju, b'hajt wiesgha cirka 120 centimetru b'gholi ta' seba' filati – ezattament kif muri fir-ritratt esebit minnhom.

11. Dan ix-xoghol ma ssodisfax lill-appellanti li insistew anke fl-udjenza tat-13 ta' Jannar 2003 li l-appellanti kellhom jottemperaw ruhhom mal-ligi.

12. U hawn nigu ghall-punt kardinali f'din il-kawza, liema punt huwa trattat fir-raba` aggravju tal-appellanti. Bih qeghdin isostnu li bil-hajt li bnew, ghattew it-tieqa lateralment u li ghalhekk l-insistenza ta' l-appellati li huma josservaw id-distanza legali, tikkostitwixxi mera vessazzjoni. L-appellanti iccitaw din is-silta mis-sentenza tal-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-31 ta' Jannar 1994 fil-kawza "<u>Emanuel Zammit –vs- Anthony Sultana</u>":

"*Il-konvenut ma osservax id-distanza legali msemmija fl-Artikolu 443 tal-Kapitolu 16 meta fetah it-twieqi fuq in-naha ta' wara tal-bini tieghu. Pero` l-vizta ta' dawn l-aperturi hija lateralment maghluqa permezz ta' hajt divizorju.*

L-interpretazzjoni tal-ligi ghandha dejjem tkun marbuta mal-finalita` taghha. M'ghandhiex tigi interpretata b'mod assurd u bla sens u lanqas b'mod li taghti lok ghall-vessazzjoni bla raguni b'applikazzjoni litterali li qatt ma setghet kienet fi hsieb il-legislatur.
Hu ovvju li l-ligi tobbliga lis-sid li ma jiftahx twieqi vicin tal-hajt divizorju biex jassikura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-gar jew li jigi kreat lilu inkonvenjent iehor minhabba l-vicinanza zejda. Jekk tali vincinanza ma tkunx fizikament possibli minhabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni, l-ligi m'ghandhiex tkun interpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fuq it-tgawdija ta' hwejgu.'
Huma aperturi interni billi l-vizta tagghom lateralment hija maghluqa permezz tal-hajt.
L-istitut dwar id-distanzi f'certi kazi hu intiz biex jirregola d-drittijiet u l-obbligi tal-vicin biss sal-punt li jassigura l-konvivenza pacifika fl-ezercizzju tad-dritt tal-proprjeta`. Hu, ghalhekk, li l-gurisprudenza hi fis-sens li dawn id-distanzi ghandhom jigu osservati; jekk il-gar jopponi u, in oltre, li tali opposizzjoni m'ghandhiex, pero`, tkun kappriccjuza u vessatorja u bla raguni fil-konfront tal-gar."

13. Bir-rispett kollu dovut, din il-Qorti ma taqbilx mal-kontenut ta' din is-silta, appena citata.

14. Fl-ewwel lok, fl-istess sentenza dik il-Qorti qalet hekk:
"Rigward id-distanzi mill-gallarija (fuq il-faccata) li bena l-konvenut: Hu pprovat li l-kovenut ma zammx id-distanzi li kellu jzomm mill-fond ta' l-attur. <u>Dan hu kejl matematku li ma jippermetti ebda gustfikazzjoni</u> " (enfasi ta' din il-Qorti)

15. Issa, ma nghatat l-ebda raguni ghaliex id-distanza legali imposta fl-Art. 443 (ta' zewg piedu u nofs mill-hajt divizorju) kellha tigi osservata <u>fuq il-faccata</u> – bhala kejl matematiku li ma jippermetti ebda gustifkazzjoni – u ma intuzax l-istess kriterju fil-konfront tat-twieqi ta' wara. Fir-rigward ta' dawn it-twieqi, dik is-sentenza addottat il-kriterji imfissra fis-silta citata mill-appellanti – meta <u>bhala</u> fatt id-dispozizzjoni tal-ligi ma tiddistingwi xejn bejn twieqi fuq il-faccata u twieqi fuq in-naha ta' wara tal-bini.

16. Fit-tieni lok, din il-Qorti jidhrilha li l-Artikolu 443 tant hu car, in kwantu jistabilixxi distanza legali facilment accertabbli, li ma jaghtix lok, u m'ghandux bzonn, ta' ebda ezercizzju ta' interpretazzjoni biex wiehed isib x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur (ara f'dan is-sens is-stentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet "Charles Caruana –vs- Giuseppe Gauci et" deciza fl-10 ta' Jannar 1991). L-intenzjoni tal-legislatur hija cara bizzejjed. Meta l-legislatur impona certi distanzi minimi legali li ghandhom jigu rispettati f'dawn l-aperturi li jkunu vicin l-hajt divizorju, huwa ried jillimita f'certa mizura d-dirtt assolut ta' proprjeta`, fl-interess recirporiku taz-zewg proprjetarji tal-fondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tigi imposta fil-konfront ta' fond a vantagg tal-fond kontigwu, kien proprju ghalhekk li l-legislatur ipoggi d-disposizzjoni tal-ligi relattiva fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, ezattament fis-sub-titolu I li jitkellem fuq is-servitujiet mahluqa mil-ligi.

17. L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, il-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-ligi – haga li timpedixxi l-ermanewtika legali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm incerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli cari u fissi imposti b'ligi jigu soggettati ghal interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju.

18. Fit-tielet lok, il-Qorti taghmel riferenza ghat-taghlim dottrinali citat fir-risposta ta' l-appell tal-appelati fosthom dak tal-Baudry–Lacantinerie fil-Volum "Dei Beni" f'pagna 766 fejn jinghad, b'riferenza ghad-distanza li ghandha tinzamm fit-twahhil ta' sigar, illi :-
"Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregudizio o meno".

19. Fir-raba' lok, anke il-gurisprudenza preponderanti tat-tribunali taghna issegwi dan l-insenjament dottrinali. Hekk per ezempju, tista' tigi citata silta mis-sentenza ta' din il-Qorti diversament komposta fil-kawza fl-ismijiet "George Camilleri –vs- Carmelo sive Charles Curmi" moghtija fit-3 ta' Lulju 1995 fejn, "inter alia" jinghad:-
"Illi l-ewwel kritika li ressaq l-attur kienet li din l-apertura hija logga, la hija tieqa u lanqas gallarija izda:-
"terrazzin zghir li ma jisporgix 'il barra mil-linja tal-faccata u li hu miftuh ghall-arja, cioe` bla hgieg, Bhala tali huwa speci ta' bejt zghir fl-ewwel sular."
Illi tissemma' b'liema isem tissemma', l-apertura in kwistjoni, li hija forma ta' arkata, fil-fehma tal-Qorti, taqa' fl-ambitu tad-disposizzjoni citata tal-Kodici Civili. Din id-disposizzjoni hija cara bizzejjed u l-Qorti ma tistax tikkondividi dak li ssottometta l-attur li dak li ried jirregola l-legislatur bl-artiklu 443 kien semplicement id-distanza bejn aperturi ta' girien fuq l-istess livell biex inaqqas il-possibilita` ta' access abbusiv minn fond ghall-iehor. Id-disposizzjoni in kwistjoni ssemmi d-distanza legali li ghandha tigi osservata fil-bini ta' tieqa mill-hajt divizorju, u ma ssemmiex, kif jargumenta l-attur appellant, li 'l hinn mill-hajt divizorju, fi proporjeta` tal-gar, ghandu jkun hemm u xi tieqa jew apertura ohra, sabiex din id-distanza legali ssir operattiva."

20. Illi ghalhekk, ebda wiehed mill-aggravji mressqa mill-appellanti fil-konfront tas-sentenza apellata ma huwa gustifikat u konsegwentament l-appell ma jistax jintlaqa'.

21. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata "in toto", b'dana li t-terminu ta' erbghin (40) gurnata moghti lill-konvenuti appellanti biex jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega biex it-tieqa fuq in-naha ta' wara tal-fond taghhom titnehha jew titressaq sad-distanza imposta mil-ligi ghandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez kollha ta' din l-istanza jithallsu wkoll mill-konvenuti appellanti.

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