MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 60/1998/1

Joseph u Josephine konjugi Galea .

vs

Bellusa Corporation Limited

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi huma l-proprejtarji ta’ porzjon art fi Tria Gorg Borg Olivier Victoria, Ghawdex, b’faccata ohra fuq Triq l-Arcisqof Pietru Pace, liema art tmiss mill-lvant ma’ blokk bini minghajr numru bl-isem “Bellusa Buildings” b’faccata fuq l-istess zewg toroq msemmija, proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta .

Illi kif jigi ppruvat iktar fid-dettal fil-kors tal-kawza, l-bini maghmul mis-socjeta' konvenuta, taht diversi aspetti ma hux konformi mal-Ligi u sar bi pregudizzju ghall-jeddijiet ta' l-atturi .

Illi s-socjeta' konvenuta naqset li tibni l-hajt divizorju bil-hxuna u sal-gholi preskritti mill-Ligi u dan anki ghal dak li jirrigwarda l-opramorta fuq il-bejt .

Illi inoltre s-socjeta' konvenuta kkostruwiet galleriji fil-faccati tal-proprjeta' taghha minghajr ma tharset id-distanza ta' sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju)bil-hxuna ffissata bil-Ligi) stabbilita' bl-artikolu 443 tal-Kodici Civili .

Illi inoltre s-socjeta' konvenuta wahhlet pipes mal-faccati b'mod li dawn joltrepassaw il-linja divizorja mal-proprjeta' tal-atturi u ghalhekk gol-proprjeta' tal-istess atturi .

Illi s-socjeta' konvenuta fil-kostruzzjoni taghha fuq in-naha ta' Triq l-Arcisqof Pietru Pace ffurmat fetha ossia apertura mill-proprjeta' taghha ghal gol-proprjeta' tal-atturi minghajr il-kunsens tal-atturi u minghajr xi titolu iehor li jiggustifika tali jedd .

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tal-atturi l-konvenuta naqset li tirregolarizza l-pozizzjoni tal-bini minnha kostruwit .

Talbu lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fuq deskritti sew ghar-rigward tal-wisgha u kif ukoll tal-gholi tieghu ma nbeniex in konformita' mar-regoli applikabbli bil-Ligi .

2. Tiddikjara wkoll li l-galleriji kostruwiti fil-faccati tal-proprjeta' tal-konvenuta u dan sew ghar-rigward ta' dawk fuq Triq Gorg Borg Olivier u kif ukoll ghal fuq Triq l-Arcisqof Pietru Pace ma sarux fid-distanza mill-hajt

divizorju (meqjus bi hxuna regolamentari) iffissata mill-Ligi .

3. Tiddikjara wkoll li l-fetha li thalliet mill-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta ghal dik tal-atturi fuq in-naha ta' Triq l-Arcisqof Pietru Pace saret abbuzivament u bi ksur tal-jeddijiet tal-atturi.

4. Tiddikjara wkoll li l-pipes li twahhlu mis-socjeta' konvenuta joltrepassaw il-linja divizorja ghal gol-proprjeta' tal-atturi u ghalhekk saru bi pregudizzju ghall-jeddijiet taghhom .

5. Konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn din l-Onorabbli Qorti hija tirrettifika l-bini maghmul minnha u dan billi taghmel fil-hajt divizorju x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex dan ikun konformi mal-Ligi sew fir-rigward tal-gholi u kif ukoll tal-hxuna, taqta' dik il-parti mill-gallerijiet kollha li saru oltre d-distanza mill-hajt divizorju ffissata bil-Ligi, taghlaq u timblokka permanentement il-fetha li mill-proprejta' tas-socjeta' konvenuta taghti ghal go dik tal-atturi u taqla' l-pipes kollha li twahhlu fil-proprjeta' tal-atturi .

6. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tas-socjeta' konvenuta huma jaghmlu l-istess xoghlijiet dejjem a spejjez tal-istess socjeta' konvenuta .

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja spedita fis-16 ta' Jannar 1998 u tal-ittra ufficjali spedita f'Jannar 1998 .

Is-socjeta' konvenuta mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qeghda tigi ngunta .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata bil-gurament ta' Joseph Galea .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li eccepiet illi :

1. Preliminarjament in-nullita' tac-citazzjoni in kwantu minn l-istess ma jirrizultax car x'tip t'azzjoni qeghda tigi esprita minn l-atturi partikolarment jekk din hix kawza petitorja jew possessorja u f'dan l-ahhar kaz ta' liema tip u xorta .

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal premess id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt .

3. Illi ma huwiex minnu illi l-hxuna tal-hajt divizorju ma hix skond il-ligi .

4. Illi minghajr pregudizzju ghat-tielet eccezzjoni, in kwantu ghal hajt divizorju s-socjeta' konvenuta tgawdi dritt t'appogg mal-hajt gia ezistenti fil-proprjeta' ta' l-atturi ai termini ta' l-artikoli 417 et sequitur tal-Kodici Civili (Kap. 16) .

5. Illi huwa ghal kollox falz u invertier ghal dak allegat minn l-atturi illi l-galleriji ma humiex fid-distanza stabbilita mil-ligi mill-hajt divizorju.

6. Illi l-*pipes* imsemmija minn l-atturi ma gewx imwahhla mis-socjeta' konvenuta izda minn terzi li ghandhom x'jaqsmu ma servizzi moghtija minn l-istat u minn korporazzjonijiet ta' l-istat, lil abitanti fil-vicinanzi.

7. Illi kwantu ghal l-apertura msemmija fic-citazzjoni u ghal bini ta' l-opramorta, is-socjeta' konvenuta kienet infurmat lill-atturi illi kemm-il darba dan huwa dritt taghhom fil-Ligi dawn kienu ser jinbnew fi zmien qasir (Dok. A u Dok. B) u fil-fatt gie anke inkarigat bennej li se jkun f'pozizzjoni li jaghmel ix-xoghol mitlub fi zmien qasir . U ghal hekk it-talbiet fic-citazzjoni kwantu jirrigwardaw dawn iz-zewg affarijiet huma rriti u ma jaghmlux sens, u ghal daqstant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez .

8. Illi din il-kawza ma hi xejn ghajr wahda frivola u ta' pika .

9. Illi ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu rigettati fl-interezza taghhom, bl-ispejjez kollha kontra

l-istess atturi liema spejjez ghandhom jinkludu wkoll dawk ta’ l-ittra interpellatorja risponsiva tat-22 ta’ Jannar 1998 u dawk ta’ l-ittra ufficjali responsiva ta’ Frar, 1998 .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta’ konvenuta mahlufa minn Mario Bugeja .

Rat id-digriet taghha tal-11 ta’ Gunju 1998 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bhala perit tekniku f’din il-kawza .

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku pprezentata fit-12 ta’ Frar 1999 u mahlufa fis-26 ta’ Marzu 1999 .

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta’ l-atturi .

Rat l-atti l-ohra tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li din il-Qorti tordna lis-socjeta’ konvenuta tirrimedja ghal diversi nuqqasijiet li saru fil-kostruzzjoni tal-blokk ta’ bini taghha fi Triq Borg Olivier, ir-Rabat, Ghawdex, b’faccata wkoll fuq Triq l-Arcisqof Pietru Pace . Fic-citazzjoni taghhom jelenkaw dawk il-hwejjeg li fil-fehma taghhom ma kienux konformi mal-ligi u jippregudikaw id-drittijiet ta’ proprjeta’ taghhom . Hekk isemmu illi :

1. Is-socjeta’ konvenuta naqset li tibni l-hajt divizorju bil-hxuna u sal-gholi preskritti mil-ligi u dan anki ghal dak li jirrigwarda l-opramorta fuq il-bejt ;

2. l-istess socjeta’ kkostruwiet galleriji fil-faccata tal-proprjeta’ taghha minghajr ma tharset id-distanza ta’ sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju, stabbilita’ bl-artikolu 433 tal-Kodici Civili ;

3. inoltre l-istess socjeta’ wahhlet *pipes* mal-faccata b’mod li dawn jaqbzu l-linja divizorja ;

4. imbaghad fil-kostruzzjoni taghha fuq in-naha ta’ Triq l-Arcisqof Pietru Pace ffurmat fetha ossia apertura mill-proprjeta’ taghha ghal go l-proprjeta’ ta’ l-atturi, minghajr il-kunsens ta’ l-atturi u minghajr xi titolu iehor li jiggustifika tali jedd .

Is-socjeta’ konvenuta eccepiet preliminarjament illi mhix cara n-natura tal-kawza promossa . Huwa evidenti pero’ illi din ic-citazzjoni hija bbazata fuq id-dispozizzjonijiet tal-ligi li jirregolaw is-servitujiet predjali, u precizament fuq dawk is-servitujiet mahluqa mil-ligi stess u li kull sid ta’ proprjeta’ mmobiljarja irid ihares . Din l-eccezzjoni lanqas ma tidher li giet sostnuta mis-socjeta’ konvenuta u billi hija nfondata qed tigi minnufih respinta .

Fil-mertu, billi l-ilmenti ta’ l-atturi jirrigwardaw kwistjonijiet ta’ fatt u cioe’ ta’ verifika jekk gewx imharsa l-qisien u d-distanzi stipulati mil-ligi, gie nominat l-A.I.C. Joseph Mizzi biex jirrelata fuq dak li rrizultalu fuq il-post . Fir-relazzjoni tieghu[1] l-espert tekniku jaghmel is-segwenti konstatazzjonijiet :

1. Il-hajt divizorju li nbena mis-socjeta’ konvenuta, huwa mibni dobblu jew minn zewg qoxriet gebel ta’ hxuna ta’ 9 pulzieri (0.2286m) il-wahda sa gholi ta’ zewg sulari minn fuq il-qatran . Mit-tieni sular ‘il fuq sal-hames sular, il-hajt divizorju nbena singlu jew b’qoxra wahda ta’ 9 pulzieri xhuna . Dan il-hajt singlu gie mibni fuq in-naha ta’ l-attur u b’hekk is-socjeta’ konvenuta rebhet 9 pulzieri (0.2286m) wisgha fuq in-naha taghha .

2. Is-socjeta’ konvenuta fil-kostruzzjoni taghha fuq in-naha ta’ Triq l-Arcisqof Pietru Pace ffurmat fetha ossia apertura mill-proprjeta’ taghha ghal go l-proprjeta’ ta’ l-atturi minghajr kunsens ta’ l-atturi u minghajr xi titolu iehor li jiggustifika tali jedd . Din il-fetha fiha 6’8” x 4 filati .

3. Is-socjeta’ konvenuta kkostruwiet gallariji fil-faccati tal-proprjeta’ taghha minghajr ma tharset id-distanza legali ta’

[1] a fol. 16 – 20 tal-process .

sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju, stabilita bl-artiklu 443 tal-Kodici Civili .

4. Is-socjeta' konvenuta wahhlet *pipes* li joltrepassaw il-linja divizorja ghal go l-proprjeta' ta' l-atturi .

L-unika gustifikazzjoni li gabet is-socjeta' konvenuta dwar il-hxuna tal-hajt divizorju, hija illi ghandha dritt ta' appogg mal-bini ta' l-atturi . Jirrizulta pero' mill-provi migjuba illi dan il-hajt nbena nterament mis-socjeta' konvenuta meta giet biex tizviluppa l-art taghha . Kien sar ftehim bejn il-proprjetarji rispettivi taz-zewg fondi adjacenti illi l-hajt ta' bejniethom jitla fil-linja divizorja, bil-hxuna li trid il-ligi u b'saff gebel fuq kull naha ta' din il-linja . Gara' pero' illi filwaqt illi s-socjeta' konvenuta onorat dan il-ftehim sa l-gholi ta' l-ewwel zewg sulari li kienu ser ikunu ambjenti kummercjali, ghall-bqija fejn kienet ser ittella appartamenti residenzjali, dehrilha illi hajt singlu kellu jkun bizzejjed u ghalhekk tellghet dan il-hajt fuq il-parti mibnija fuq l-art ta' l-atturi . Madankollu ma ghandha b'daqshekk ebda gustifikazzjoni legali s-socjeta' konvenuta tippretendi li tappoggja ma' dak il-hajt mibni minnha stess fuq l-art ta' haddiehor, u tittanta tevita li toqghod ghall-provedimenti tal-ligi li jipprovdu il-minimu tal-hxuna ta' hajt divizorju . Lanqas ma rrizulta illi l-atturi qatt taw il-kunsens taghhom illi l-hajt jinbena bis-singlu biss . Anzi din il-kawza proprju tafferma l-insistenza taghhom li l-ligi tigi osservata . Dan il-hajt divizorju ghandu ghalhekk ikun tal-hxuna stipulata mil-ligi u cioe' ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm.)[2] .

Il-perit tekniku ma jsemmi xejn fir-relazzjoni tieghu dwar l-gholi ta' l-opramorta, imma jirrizulta mill-provi illi din mhix ta' l-gholi rikjest mil-ligi meta sid ikollu access ghall-bejt tieghu . Mhux michud illi jesisti dan l-access fil-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta u ghalhekk l-opramorta taghha fuq in-naha li thares ghal fuq dik ta' l-atturi ghandha tkun gholja mhux anqas minn metru u tmenin centimetru (1.80m) u ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju[3] .

---

[2] art. 407 Kap. 16 .
[3] art. 427(1) u (2) .

L-apertura li kien hemm fil-hajt divizorju taghti ghal fuq l-art ta’ l-atturi, jidher illi inghalqet fil-mori tal-kawza u ghalhekk il-mertu f’dan ir-rigward huwa ezawrit .

Fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghha s-socjeta’ konvenuta nsistiet illi kienet lesta li toqghod ghat-talbiet ta’ l-atturi dwar l-opramorta u din it-tieqa, kemm-il darba jigi ppruvat illi dawn it-talbiet ikunu konformi mal-ligi . Hwejjeg bhal dawn pero’ setghu gew ikkonstatati facilment anke meta giet interpellata mill-atturi u ma kelliex ghalfejn is-socjeta konvenuta toqghod tistenna li ssir il-kawza biex taghmel xi haga .

Irrizulta wkoll illi s-socjeta’ konvenuta ghandha xi gallariji mbeghda inqas milli tippermetti l-ligi mill-linja divizorja . Fil-kaz ta’ gallariji l-ligi tghid illi d-distanza minima ta’ sitta u sebghin centimetru (76cm.) mil-linja divizorja ghandha titkejjel mil-linja ta’ barra ta’ dak il-gemb tal-gallarija li tkun l-aktar qrib ghall-hajt divizorju, sal-linja ta’ gewwa ta’ dan il-hajt[4] . Gie stabilit mill-perit tekniku illi fil-bini tal-gallariji qrib il-hajt divizorju s-socjeta’ konvenuta ma zammitx din id-distanza legali u ghalhekk il-partijiet f’dawn il-gallariji li jeccedu l-limitu tad-distanza mill-hajt divizorju stabilit mil-ligi ghandhom jinqatghu . Naturalment id-distanza legali ghandha titkejjel fuq il-hajt divizorju tal-hxuna rikjesta u li parti minnu ghad trid tinbena skond kif intqal f’din is-sentenza .

Irrizultaw ukoll li hemm xi *pipes* li twahhlu mid-dirigenti tas-socjeta’ konvenuta fuq il-parti tal-hajt divizorju li jappartjeni lill-atturi . Ghall-istess raguni dawn ukoll iridu jitnehhew jew ta’ l-inqas jigu spustati sabiex jigu konformi mal-ligi li tirrikjedi certi distanzi minimi ghal opri li johorgu ‘l barra mil-hajt[5] .

Ghaldaqstant rrizulta illi t-talbiet ta’ l-atturi huma gustifikati u jisthoqqilhom konferma minn din il-Qorti .

---

4 art. 443 tal-Kap. 16 .
5 ibid. .

Ghal dawn il-motivi tiddecidi l-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u

1. tiddikjara li l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti deskritti fic-citazzjoni sew ghar-rigward tal-wisgha u kif ukoll tal-gholi tieghu ma nbeniex in konformita' mar-regoli applikabbli bil-ligi ;
2. tiddikjara ukoll li l-gallariji kostruwiti fil-faccati tal-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta u dan sew ghar-rigward ta' dawk fuq Triq Borg Olivier u kif ukoll ghal fuq Triq l-Arcisqof Pietru Pace, ma sarux fid-distanza mill-hajt divizorju tal-hxuna regolamentarja kif stabilit mil-ligi ;
3. tiddikjara wkoll li l-*pipes* li twahhlu mis-socjeta' konvenuta joltrepassaw il-linja divizorja ghal go l-proprjeta' ta' l-atturi u ghalhekk saru bi pregudizzju ghall-jeddijiet taghhom ;

4. konsegwentement tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien tliet (3) xhur mill-lum tirretifika l-bini maghmul minnha u dan billi taghmel fil-hajt divizorju x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex dan ikun konformi mal-ligi, sew fir-rigward tal-gholi u kif ukoll tal-hxuna, taqta' dik il-parti mill-gallariji kollha li saru oltre d-distanza permess mill-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u taqla' l-*pipes* kollha li twahhlu fil-proprjeta' ta' l-atturi ;

5. fin-nuqqas da parti tas-socjeta' konvenuta li taghmel dawn ix-xoghlijiet fiz-zmien hawn koncess, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma dawn l-istess xoghlijiet a spejjez tas-socjeta' konvenuta u taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Joseph Mizzi li qed jerga' jigi nominat ghal dan il-fini .

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja mibghuta fis-16 ta' Jannar 1998 u ta' l-ittra ufficcjali ta' Jannar 1998 kontra s-socjeta' konvenuta .
S6098Pc

< Sentenza Finali >

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