MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 916/1996/1

Dentista Gerald Zammit
versus
Alfred Borg

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob illi l-qorti \\omm lill-konvenut, li g]andu art li tmiss ma' bini ta' l-attur, milli jag]mel fuq l-art tieg]u xog]lijiet ta' bini bla ma \amm il-bog]od illi trid il-li[i.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur huwa s-sid tad-dar li jisimha *L'Hirondelle*, fi Triq G. Despott, il-Kappara. Il-konvenut, li g]andu *plot* li jmiss mal-proprjetà ta' l-attur, qieg]ed itella' bini f'distanza anqas milli trid il-li[i. L-attur talab il-]ru[ta' mandat ta' inibizzjoni biex i\omm lill-konvenut milli jkompli jibni, u l-mandat in]are[provi\orjament. L-attur issa qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenut g]amel xog]ol ta' bini bla ma \amm il-bog]od li trid il-li[i u l-*conditions for semi-detached and detached dwellings*;
2. tikkundanna lill-konvenut ine]]i dak il-bini;

3. tordna illi, jekk il-konvenut jonqos, ix-xog]lijiet me]tie[a jag]milhom l-attur, ta]t id-direzzjoni ta' perit arkitett li jin]atar g]alhekk, u j]allas l-ispejje\ il-konvenut; u
4. i\\omm lill-konvenut milli jer[a' jag]mel xog]lijiet ta' bini fuq il-*plot* tieg]u bla ma j\omm id-distanza li trid il-li[i.
Talab ukoll l-ispejje\, fosthom dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 1213 ta' l-1996.
Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:
1. it-talbiet ta' l-attur ma jistg]ux jintlaqg]u g]ax l-attur [*recte*, il-konvenut] mhux biss bena d-dar tieg]u kif trid il-li[i u l-Kodi`i ~ivili, i\da wkoll skond il-permessi ma]ru[a mill-awtoritajiet;
2. fil-fatt, wara li darbtejn l-attur fittex li jikseb il-]ru[ta' mandat t'inibizzjoni, il-qorti `a]det it-talba g]all-]ru[tal-mandat wara li sar a``ess minn perit imqabbad mill-qorti;
3. g]alhekk il-bini, li llum tlesta, sar sew, ming]ajr ma nkisret il-li[i jew xi regolament jew xi kondizzjoni tal-permessi; u
4. g]alhekk it-talbiet ta' l-attur g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\ kontra tieg]u.
B'dikriet tad-19 ta' Frar 1997[1] il-qorti]atret lill-A.I.~. Joseph Jaccarini b]ala perit biex jirrelata "fuq il-punt tekniku". B'dikriet ie]or, tat-23 ta' {unju 1997[2], kompliet idderi[iet lill-perit sabiex "jirrelata dwar id-distanza bejn il-bini li qieg]ed itella' l-konvenut u l-linja divi\orja bejn il-fondi tal-partijiet". Waqt is-seduta tal-5 ta' Novembru 1995, i\da, il-qorti]assret il-]atra tal-perit wara illi sar dan il-verbal bi qbil bejn il-partijiet:
Il-partijiet jaqblu li ma hemmx distanza bejn il-bini tal-konvenut u l-]ajt divi\orju billi l-bini huwa appo[[jat mal-]ajt. Jaqblu wkoll illi [d-distanza] bejn il-]ajt divi\orju ta' l-attur u l-bini ta' l-attur hija ta' g]axar piedi li huma l-wisg]a tas-*side curtailage* ta' l-attur. G]alhekk jaqblu li ma g]adhiex me]tie[a r-relazzjoni teknika.[3]
L-ewwel kwistjoni f'din il-kaw\a hija jekk il-konvenut fil-bini tieg]u \ammx il-bog]od li trid il-li[i fl-artt. 434 u 438 tal-Kodi`i ~ivili:

---

1 *Fol.* 12.

2 *Fol.* 15, *tergo.*

3 *Fol.* 73 *et seq.*

434. Kull persuna g]andha jedd tibni]ajt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tag]ha, bla]sara tal-jedd tal-[âr li jag]mel komuni l-]ajt kif provdut fl-artikolu 418.

435. (1) G]ad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-[âr jista', jekk ma jit]alliex g]all-anqas il-bog]od ta' metru u nofs, jitlob li jag]mel komuni l-]ajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-]ajt u jpo[[i mieg]u, billi j]allas, ma' nofs is-siwi tal-]ajt, is-siwi ta' l-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jag]\ilx li jo]ro[il-bini tieg]u, fl-istess \mien, sal-linja tal-konfini.

(2) Jekk il-[âr ma jkunx irid jinqeda b'dan il-jedd, huwa g]andu jibni l-]ajt jew bini tieg]u b'mod li jkun hemm il-bog]od ta' tliet metri mill-]ajt jew mill-bini tal-parti l-o]ra.

(3) Din ir-regola g]andha tit]ares f'kull ka\ ie]or meta l-bini tal-parti l-o]ra hu bog]od anqas minn tliet metri mill-konfini.

(4) Il-fatt biss li dar jew]ajt li [a je\istu jitg]ollew, jitqies bini [did.

Relevanti wkoll huwa l-art. 418:

418. (1) Kull sid jista' wkoll jag]mel komuni, kollu jew bi``a minnu, ]ajt li jmiss mal-fond tieg]u, billi j]allas lil sid dan il-]ajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bi``a li hu jkun irid jag]mel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-]ajt ikun mibni, u billi jag]mel ukoll ix-xog]lijiet li jkunu me]tie[a sabiex ma ssirx]sara lill-[âr.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jg]oddux g]all-bini li qieg]ed g]all-u\u pubbliku.

L-attur kien bena l-]ajt tieg]u fuq il-linja li tifred il-proprjetà tieg]u minn dik tal-konvenut. G]alhekk il-konvenut kellu kull jedd illi, kif fil-fatt g]amel, jappo[[ja l-bini tieg]u mal-]ajt li tella' l-attur, u hekk ma j]alli ebda distanza bejn il-bini tieg]u u dak ta' l-attur.

Ma jistax, g]alhekk, jing]ad illi l-konvenut ma]arisx id-dispo\izzjonijiet tal-li[i privata dwar il-bog]od li g]andu jin\amm bejn bini u ie]or.

L-attur i\da qieg]ed ig]id ukoll illi l-konvenut ma]arisx il-kondizzjonijiet tal-permessi ma]ru[a favur tieg]u mill-awtorità pubblika sabiex ikun jista' jibni.

Ir-regolamenti tal-bini u l-permessi li jin]ar[u ta]thom jo]olqu \ew[relazzjonijiet: (a) wa]da amministrativa bejn l-awtorità u dak li lilu jin]are[il-permess tal-bini, u f'din ir-

relazzjoni terzi ma jistg]ux jinda]lu; u — fil-ka\ biss illi mir-regolamenti jo]or[u servitujiet legali fuq fond servjenti favur fond dominanti — (b) relazzjoni `ivili tan-natura ta' servitù bejn il-[irien, sidien privati[4].

Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni li sejja]nielha amministrativa, ma jinteressax lit-terzi, g]ax la j\id u lanqas inaqqas id-drittijiet tag]hom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes drittijiet ta' terzi, fosthom servitujiet. G]alhekk, g]all-attur huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew ming]ajru.

Li rridu naraw mela hu jekk il-permess ma]ru[favur il-konvenut jo]loqx servitù favur il-fond ta' l-attur; ikun biss jekk in]oloq dak is-servitù illi nkunu nistg]u ng]addu biex naraw, mhux sempli`ement jekk t]arsux il-kondizzjonijiet tal-permess — g]ax dik hija]a[a li tinteressa mhux lill-attur i\da lill-awtorità pubblika li]ar[et il-permess —, i\da jekk, g]ax ma t]arsux il-kondizzjonijiet tal-permess, kienx hemm ksur tal-jedd ta' servitù favur l-attur.

L-ilment ta' l-attur hu illi l-konvenut ma \ammx uniformità fid-disinn mal-bini l-ie]or fl-istess triq g]ax il-bini tal-konvenut biss ma g]andux *side curtailage*[5].

Fil-fehma tal-qorti, dan l-ilment ta' l-attur ma hu mibni fuq ebda jedd favur tieg]u, u dan g]al \ew[ra[unijiet:

L-ewwelnett ma saritx il-prova illi l-bini tal-konvenut ma hux skond il-kondizzjonijiet tal-permess; anzi, saret prova illi l-kondizzjonijiet tal-permess kienu m]arsa[6]. Fil-fatt lanqas l-attur ma hu qieg]ed ig]id hekk; qieg]ed ig]id illi l-bini huwa skond il-permess i\da dak il-permess in]are[biex "jakkomoda" lill-konvenut[7].

Huwa minnu illi l-awtorità kompetenti bidlet il-kondizzjonijiet fil-permess tal-konvenut biex g]amlithom differenti minn dawk relativi g]all-bini l-ie]or fl-istess triq. Din hija]a[a li l-awtorità kompetenti setg]et tag]milha, u r-

---

4 Ara **Alexander Eminyan** ***versus*** **John Mousù** ***proprio et nomine et***, Qorti ta' l-Appell, 28 ta' Frar 1997; u **Michael Risiott** ***et versus*** **Carmel Bajada** ***nomine et,*** Qorti ta' l-Appell, 5 t'Ottubru 2001.

5 Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tat-13 ta' Marzu 1998, *foll.* 38 *et seqq.*

6 Ara `-`ertifikat ma]ru[mill-Awtorità ta' l-Ippjanar fil-21 ta' Jannar 1997, *fol.* 120.

7 Ara l-kumment ta' l-avukat ta' l-attur waqt ix-xhieda ta' Joseph Felice fis-seduta tat-13 ta' Marzu 1998, *fol.* 49.

rimedju ta’ l-attur jekk]ass ru]u aggravat b’dak il-bdil ma kienx din l-azzjoni i\da rimedju ta]t il-li[i li tirregola l-]ru[tal-permessi, spe`ifikament l-Att ta’ l-1992 dwar l-Ippjanar ta’ l-I\vilupp [Kap. 356]. Ma jistax i\da l-attur jag]mel minn din il-kaw\a inkjesta dwar kif imxiet l-awtorità.

L-attur qieg]ed ig]id illi l-kondizzjonijiet inbidlu g]ax il-konvenut ikkonvin`a lill-awtorità kompetenti illi ma setax ji\viluppa l-*plot* tieg]u bir-restrizzjoni tas-*side curtailage*; dan, ig]id l-attur, ma hux minnu g]ax il-konvenut seta’ \amm is-*side curtailage* li kieku bena skond pjanta approvata mhux mill-awtorità mwaqqfa mil-li[i i\da mill-perit ma]tur mill-attur.

Dan l-argument ta’ l-attur huwa bizzarr g]all-a]]ar. Jekk l-awtorità mwaqqfa bil-li[i approvat il-pjanta mressqa mill-konvenut, huwa g]al kollox irrelevanti jekk setg]etx saret pjanta o]ra li tog][ob lill-attur. Id-dmir tal-konvenut, b]al ta’ kull min irid jibni, huwa li jibni skond il-pjanti u l-kondizzjonijiet approvati mill-awtorità, u mhux bilfors approvati wkoll mill-[âr.

It-tieni ra[uni hija illi, f’kull ka\, l-uniformità tad-disinn li jrid l-attur ma to]loqx servitù. Fost in-*numerus clausus* ta’ servitujiet ma hemmx dak li fond irid jinbena fuq l-istess pjanta b]all-fond ta’]dejh.

G]al dawn ir-ra[unijiet — kemm g]ax ma kien hemm ebda ksur ta’ li[i jew ta’ kondizzjonijiet tal-permess, u kif ukoll g]ax il-fond tal-konvenut ma hux servjenti g]al dak ta’ l-attur b’xi servitù li to]ro[mill-kondizzjonijiet tal-permess, it-talbiet ta’ l-attur ma jistg]ux jintlaqg]u.

Il-qorti g]alhekk taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta’ l-attur, li tqishom frivoli u vessatorji, u tikkundannah i]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

< Sentenza Finali >

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