MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 2422/1999/1

Joseph u Eunice (konjugi) Grima
V.
Brian German

Il-Qorti:

Preliminari

B'citazzjoni ppresentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civli fil-5 ta' Novembru, 1999 l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond Maria Bambina, Triq San Gakbu, Sliema; illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond 145, Triq Rudolfu, Sliema; illi bejn dawn iz-zewg fondi hemm hajt divizorju; illi dan l-ahhar il-konvenut qabad u minghajr

ebda jedd gholla dan il-hajt divizorju; illi b'rizultat ta' dawn ix-xogholijiet id-dawl li jidhol fil-proprjeta` ta' l-atturi gie ridott drastikament u l-prospett li kien jitgawda mit-twieqi tal-fond proprjeta` ta' l-atturi gie ostakolat ghall-kollox; illi l-konvenut gie debitament interpellat sabiex jerga' jqieghed il-hajt divizorju fl-istat li kien qabel ma saru x-xogholijiet in kwistjoni; l-atturi ghalhekk talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenut ma kellu ebda jedd li jgholli l-hajt divizorju li jaqsam iz-zewg proprjetajiet;
2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi dik il-qorti jirripristina l-hajt divizorju ghall-gholi li kien qabel ma saru x-xoghoijiet;
3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex, ghas-spejjes tal-konvenut, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha li huma mehtiega sabiex il-hajt divizorju jerga' jitqieghed fl-gholi li kien qabel ma saru x-xogholijiet mill-konvenut; u dan taht is-sorveljanza ta' perit nominat mill-Qorti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra legali ta' l-10 ta' Settembru 1999 u tat-13 ta' Ottubru 1999, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'nota tat-8 ta' Gunju 2000 l-konvenut eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-proprjeta` taghhom tgawdi dritt ta' prospett fuq il-fond proprjeta` tal-konvenut.
2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fatt li l-hajt divizorju gie mgholli mill-konvenut bl-ebda mod ma illeda d-drittijiet ta' l-atturi.
3. Illi l-konvenut ezercita d-dritt lilu moghti mill-Artikolu 414 tal-Kodici Civili li jistipula illi kull komproprjetarju jista` jgholli l-hajt komuni minghajr il-htiega tal-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor.
4. Illi l-konvenut gholla l-hajt de quo wara li ottjena l-permessi necessarji ta' l-Awtorita` tal-Ippjanar.
5. Illi kien biss wara li tlesta l-hajt li l-atturi oggezzjonaw tant li waqt li kien tiela' taw access lill-haddiema tal-konvenut.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tat-3 ta’ Ottubru, 2001 il-Prim Awla tal-Qort Civili cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut u laqghat it-talbiet attrici u, fi kliem l-istess sentenza:
“(1) tiddikjara li l-konvenut ma kellu ebda jedd li jgholli l-hajt divizorju li jaqsam iz-zewg proprjetajiet.

(2) tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ disghin (90) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza jirripristina l-hajt divizorju ghall-gholi li kien qabel ma saru x-xogholijiet u cioe` ghall-gholi ta’ cirka tlettax (13)-il filata kif jinsab indikat fil-pjanta tal-Perit John Spiteri, u dan ix-xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Arkitett Valerio Schembri, u a spejjes ta’ l-istess konvenut;

(3) Fin-nuqqas li l-konvenut jesegwixxi l-istess xoghol fuq indikat fit-terminu fuq lilu perentorjament moghti, tawtorizza lill-atturi sabiex, ghas-spejjes tal-konvenut, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha li huma mehtiega sabiex il-hajt divizorju jerga jitqieghed fl-gholi li kien qabel ma saru x-xogholijiet mill-konvenut kif fuq indikat u dan taht is-sorveljanza tal-istess perit arkitett Valerio Schembri li qed jigi nnominat mill-Qorti ghal dan l-iskop, u wkoll a spejjes tal-istess konvenut.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra legali ta’ l-10 ta’ Settembru 1999 u tat-13 ta’ Ottubru 1999 u ta’ l-istess perit tekniku a karigu tal-konvenut.”

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq imsemmija u b’rikors ippresentat fit-23 ta’ Ottubru, 2001 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti tiirevoka, tannulla u thassar is-sentenza appellata u konsegwentement tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Fir-risposta taghhom l-atturi appellati talbu li, ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, s-sentenza appellata tigi konfermata nkwantu hija gusta.

L-aggravji tal-konvenut huma bazikament is-segwenti:-

1. Illi in linea preliminari huwa gie pregudikat billi ma kellux il-possibilita` jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet kif ordnat u fit terminu koncess mill-Qorti.
2. Illi s-sentenza tmur kontra d-dritt tal-gar li jgholli l-hajt divizorju kif stabbilit fl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
3. Illi l-aperturi in kwistjoni mhux qeghdin fil-hajt divizorju u ghalhekk ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu` a tenur ta' l-Artikolu 455 tal-Kap 16.
4. Illi l-provi juru li kien hemm rinuzja da parti ta' l-atturi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

Dwar l-ewwel aggravju, jekk jista` jissejjah hekk, din il-Qorti ma tarax kif dan jista` jwassal ghall-akkoljiment ta' l-appell billi ukoll mhux qed jigi allegat li l-pregudizzju li seta' sofra l-konvenut jirrifletti b'xi mod fuq is-sentenza appellata. B'dana kollu, kif sewwa osservaw l-atturi, mid-data tan-notifika lill-konvenut tan-nota ta' osservazzjonijiet taghhom l-istess konvenut kellu zmien bizzejjed biex jippresenta r-risposta tieghu jew alternattivament, f'kaz li hass li z-zmien ma kienx sufficjenti, li jitlob lill-ewwel qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza sa data wara l-gheluq tat-terminu originarjament koncess ghall-presentata tan-nota ta' osservazzjonijiet. Il-konvenut ghazel li la jaghmel haga u lanqas ohra. Dan in-nuqqas tieghu ma ghandux jirrifletti b'mod negattiv fuq l-ewwel Qorti li, wara kollox, kienet iddifferiet il-kawza ghas-sentenza ghal data definita.

Ikkunsidrat:-

It-tieni u tielet aggravji mressqa mill-konvenut appellant jistghu jigu kunsidrati flimkien billi jolqtu l-meritu proprju tal-kwistjoni. L-ewwel qorti laqghat it-talbiet attrici fuq il-premessa li l-atturi jgawdu dritt ta' servitu ta' prospett u ta' dawl permezz ta' bieb u tieqa li jinsabu fil-proprjeta` taghhom billi bl-inalzament tal-hajt divizorju da parti tal-konvenut din is-servitu` giet menomata. Da parti tieghu l-konvenut appellant qed isostni li huwa ghandu dritt li jgholli l-hajt divizorju a tenur ta' l-artikolu 414 tal-Kap 16

tal-Ligijiet ta’ Malta u li, fi kwalunkwe kaz, bieb u tieqa li jinsabu mhux fil-hajt divizorju izda zewg metri ‘l boghod minnu billi dawn l-aperturi huma fil-fond tal-istess atturi, qatt ma jistghu jikkostitwixxu servitu` a tenur tal-ligi.

Ma hemmx dubbju li komproprjetarju ta’ hajt divizorju jista` jgholli l-hajt komuni bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-gar kemm-il darba jhallas l-ispejjes ghat-titligh tal-hajt, ihallas l-ispejjes biex tinzamm fi stat tajjeb ta’ tiswija l-bicca li taqbez il-gholi tal-hajt komuni, u jaghmel, a spejjes tieghu, dawk ix-xogholijiet mehtiega biex jassigura li l-hajt jkun jiflah il-piz zejjed. Dan id-dritt hu moghti bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-kwistjoni kollha ghalhekk iddur fuq jekk l-atturi ghandhomx dritt ta’ servitu` ta’ prospett u dawl mill-bieb u tieqa fil-proprjeta` taghhom in forza ta’ liema huma ghandhom id-dritt li jzommu lill-konvenut, qua komproprjetarju tal-hajt komuni, li jgholli l-istess hajt billi b’hekk ikun qed jostakola l-“allegat” dritt ta’ prospett u d-dritt ghad-dawl.

Mhux kontestat li l-bieb u tieqa li jissemmew mill-atturi jinsabu mhux fil-hajt komuni li jaqsam iz-zewg fondi izda fil-fond proprjeta` ossia binja ta’ l-istess atturi li tinsab zewg metri  boghod mill-istess hajt divizorju. Il-kwezit hawn hu jekk tali aperturi jistghu qatt jikkostitwixxu servitu` bid-drittijiet pretizi mill-istess atturi u bil-konsegwenzi li jgiebu maghhom tali drittijiet.

L-Artikolu 400 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi li servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta’ fond fuq fond ta’ haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta’ haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. Bhala regola s-sidien ta’ proprjetajiet adjacenti jistghu jistabilixxu kull servitu` li ma tkunx kuntrarja ghall-ordni pubbliku. Issa, servitu` tista` tkun affermattiva, meta taghti dritt lill-sid il-fond dominanti li jinqeda bil-fond servjenti, bhal ma huma d-dritt ta’ passagg, id-dritt ta’ prospett, id-dritt ta’ mili ta’ ilma u ohrajn, jew tista` tkun negattiva meta tikkonsisti fil-jedd li wiehed ma jhallix lill-sid il-fond servjenti jinqeda bih kif irid bhal ma huwa d-dritt li tipproibixxi wiehed jibni fuq certa art jew li ma jibnix aktar minn certu gholi.

It-Tieni inciz tas-Sub-Titolu I tat-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili jitkellem "*Fuq hitan u fossijiet li jifirdu fond minn iehor ta' ma' gembu*" u hemm insibu r-regoli, li wiehed jista' jsehhilhom ta' 'bon vicinat', li ghandhom jigu osservati mis-sidien ta' proprjetajiet jew fondi adjacenti. Fost dawn hemm ir-regola li "Ebda wiehed mill-girien ma' jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju." (Art. 425). Daqstant fit-Tieni inciz ta' l-istess Sub-Titolu nsibu r-regoli li ghandhom jiggwidaw il-proprjetarji ta' fondi adjacenti dwar id-distanza li ghandha tinzamm mill-hajt divizorju meta jinfethu twieqi jew aperturi ohra fil-proprjeta` in kwistjoni.

Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta' hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f'dak il-hajt billi dawn jaggravaw lill-gar u jissoggettawh mhux biss ghall-inkonvenjenza tal-prospett ezercitat minn sid il-fond adjacenti izda wkoll jistghu jirrestringu jew ixejnu d-dritt ta' l-istess gar milli jizviluppa l-prprjeta` tieghu sal-hajt divizorju. L-istess provvedimenti jiddisponu li proprjetarju ma jistax jiftah aperuti fil-fond proprjeta` tieghu, jekk mhux f'distanza permessa mill-ligi; - biss dement li dawn l-istess aperturi huma irtirati mill-hajt divizorju, il-ligi ma timponi ebda restrizzjoni.

Ghal dawn ir-regoli, pero`, hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jghatu drittijiet reali lill-sid il-fond fuq fond adjecenti. Infatti sid fond adjacenti jista' jakkwista drittijiet, kontra r-regoli enuncjati mill-ligi, jew permezz tal-ligi nfisha jew bil-fatt tal-bniedem. Hekk per ezempju sidien ta' fondi adjacenti jistghu jikkoncedu certa drittijiet wiehed lill-iehor permezz ta' att pubbliku bhal meta tinghata l-fakolta` lill-wiehed mis-sidien li jiftah tieqa fil-hajt divizorju. Dan id-dritt jista' ukoll jinholoq "*per destinazzione di padre di familja"* u cioe` meta zewg fondi jkunu jappartjenu lill-sid wiehed u jigu trasferiti lill-zewg proprjetarji differenti b'certa servitujiet inerenti. Id-dritt jista` ukoll jigi akkwistat bi preskrizzjoni.

Fil-kaz in ezami jidher li l-atturi qed jirreklamaw is-servitu ta' prospett u ta' dawl in forza, u bhala konsegwenza, tal-provvedimenti tas-servitu maghrufa bhala "altius non tollendi" billi jippretendu li l-konvenut ma ghandux il-fakolta` li jezercita d-dritt moghti lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif rajna aktar 'il fuq, jitkellem dwar id-dritt ta' kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Din is-servitu`, izda, hija servitu` li ma tidhirx u ghalhekk tista` tigi akkwistata jew b'titolu, jew, in kwantu hija servitu` negattiva, tista` wkoll tigi akkwista bi preskrizzjoni minn dak inhar li l-pussess jibda jigi ezercitat wara li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra ufficjali, protest, jew att gudizzjarju iehor, ma jkunx halla lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid. (Artikolu 463(2)).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li t-tieqa u l-bieb jinstabu fil-fond tal-attur u mhux fil-hajt divizorju u bhala tali ma jistghux jigu kunsidrati bhala servitu` billi ma hu qed jigi ezercitat ebda jedd fuq il-fond tal-konvenut. U nkwantu qed jigi reklamat dritt ta' "altius non tollendi" minhabba xi dritt ghad-dawl jew prospett reklamat, jigi osservat li ma jirrizultax li hemm xi att pubbliku li jistabilixxi dan d-dritt jew li l-konvenut, qua sid il-fond "servjenti", gie interpellat biex ma jinqedix bid-drittijiet tieghu kif koncess mil-ligi. Jibqa' ghalhekk vigenti d-dritt tal-konvenut koncess lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 b'mod li l-konvenut ma ghandu ebda divjet li jinalza l-hajt komuni.

Finalment din il-Qorti tosserva li decizjoni ta' l-ewwel qorti twasslu ghall-konkluzzjoni guridikament insostenibbli li sidien ta' "detached houses", li l-proprjeta` taghhom tkun ilha mibnija ghall-izjed minn tlettin sena, jistghu jirreklamaw servitu "altius non tollendi" minhabba s-semplici fatt li dawn il-fondi jkollhom twieqi prospicenti l-fond adjacenti. Din il-konkluzzjoni xxejjen id-dritt kontemplat fl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq mhux mehtieg li jigi kunsidrat l-ahhar aggravju tal-appellant.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tilqa' l-appell u konsegwentement filwaqt li tilqa' l-ewwel tlett

eccezzjonijiet tal-konvenut appellant, u tirrespingi t-talbiet attrici, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.   .

< Sentenza Finali >

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