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. 1447/1997/1

Godwin u Lorraine Azzopardi

Vs
Paul u Maria Dolores Azzopardi

Il-Qorti,

Preliminari:

B'citazzjoni presentata fil-25 ta' Gunju, 1997 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond Redeemer, Tas-Salib L/O Rabat waqt li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond kontigwu St. Paul House, Tas-Salib, L/O Rabat; illi l-konvenuti abuzivament

u minghajr il-kunsens tal-atturi kabbru tieqa, li (hemm) fil-bitha li hemm bejn iz-zewg fondi, u ghamluha bieb liema bieb infetah kontra l-ligi u mhux fid-distanzi li huma permessi fil-ligi; illi l-konvenuti abuzivament u minghajr il-kunsens tal-atturi fethu tieqa f'bitha ohra li hemm bejn iz-zewg fondi liema tieqa infethet kontra l-ligi u mhux fid-distanzi li huma permessi fil-ligi kif jirrizulta mill-anness Dokument A, rapport tal-Perit Rene Buttigieg; illi l-konvenuti baqghu inadempjenti ghas-sejha tal-attur li jaghlqu t-tieqa u jergghu jaghmlu tieqa mill-bieb; u ghalhekk l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu t-tieqa imsemmija u jergghu jaghmlu tieqa mill-bieb li infethu fil-btiehi ta' bejn il-fondi tal-partijiet sabiex il-btiehi jergghu jigu fl-istat pristin taghhom, u dana taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u fin-nuqqas ta' ottemperanza tawtorizza lill-atturi li jaghmlu dawn l-istess xogholijiet a spejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Illi b'nota tas-6 ta' Mejju, 1998 l-konvenuti eccepew:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-bieb u t-tieqa infethu kontra l-ligi.
2 Illi l-btiehi in kwistjoni huma proprjeta` esklussiva tal-konvenuti u ghalhekk l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt jitolbu li jergghu jigu fl-istat pristinu taghhom.
3 Illi l-konvenuti agixxew fil-limiti tad-drittijiet taghhom u bl-ebda mod ma illedew xi drittijiet tal-atturi.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tad-19 ta' April, 2001 il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-istess atturi u dana wara li qalet hekk-

"Il-fatti rilevanti ta' din il-kawza huma dawn:

"Il-fondi tal-partijiet imissu ma xulxin, u qabel ma gew f'idejn il-partijiet kienu t-tnejn fond wiehed ta' l-istess sid, missier l-attur u l-konvenut, li huma ahwa. Bejn iz-zewg fondi kif inhuma llum hemm shaft li huwa proprjeta` tal-konvenuti. Jekk thares mill-faccata, i.e. min-naha tat-triq,

il-hajt tal-lemin tax-shaft huwa hajt divizorju bejn iz-zewg fondi. F'dan il-hajt hemm tieqa ta' l-atturi. Il-konvenuti fethu tieqa ohra fil-hajt ta' wara, u din it-tieqa hija xi tnejn u ghoxrin jew tlieta u ghoxrin centimetru 'l boghod mill-hajt divizorju.

"Din hija t-tieqa li l-atturi jridu maghluqa.

"Fit-tieni sular (first floor) hemm bitha ohra interna; din il-bitha wkoll hija tal-konvenuti, u l-hitan ta' wara u tal-lemin tal-bitha, jekk thares mit-triq, huma hitan divizorji. Fil-hajt tax-xellug, i.e. fil-hajt li huwa tal-konvenuti wehedhom, kien hemm tieqa li l-konvenuti carrtuha biex fethu bieb. Il-bieb illum qieghed sebgha u sebghin centimetru 'l boghod mill-hajt divizorju.

"L-atturi qeghdin jitolbu li dan il-bieb jerga' jsir tieqa kif kien qabel.

"Naraw issa l-meritu tat-talbiet ta' l-atturi.

"Dwar it-tieqa li hemm fix-shaft l-atturi qeghdin ighidu li din ghandha tinghalaq ghax hija eqreb tal-hajt divizorju minn kemm trid il-ligi:

***443.** (1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.*

"Fil-fatt it-tieqa ma hix aktar minn tlieta u ghoxrin centimetru 'l boghod mill-hajt divizorju.

"Il-ligi trid li jinzamm il-boghod imsemmi fl-art. 443 biex ma jkunx hemm introspezzjoni minn fond ghal iehor u biex ma jkunx hemm suggizzjoni ta' gar ghal iehor. Fil-kaz tallum dawn il-konsiderazzjonijiet ma jghoddux ghax mit-tieqa ma jidhirx il-fond ta' l-atturi izda jidher biss ix-shaft proprjeta` tal-konventi stess u l-hajt divizorju.[1]

"Huwa minnu li l-atturi ghandhom tieqa fil-hajt divizorju nnifsu li taghti ghax-shaft, u ghalhekk il-konvenuti jkunu

[1] Ara Carmel Zammit versus Anthony Sultana, Qorti Civili, Prim Awla, 31 ta' Jannar 1994, Vol. LXXVIII-III-26.

jistghu mit-tieqa ta' l-atturi stess ikollhom introspezzjoni ghal gewwa l-fond ta' l-atturi, izda din it-tieqa ta' l-atturi jew hija b'servitu` jew hija bi ksur tal-ligi, li ma tridx li jkun hemm aperturi fil-hajt divizorju.*[2] *Jekk hija bi ksur tal-ligi ma tohloq ebda jedd favur l-atturi, u hekk hija servitu` taghti lill-atturi l-jedd biss li jzommu lill-konvenuti milli jaghlqulhom it-tieqa, izda mhux ukoll il-jedd illi jzommuhom milli jinqdew bix-shaft taghhom.

"Fil-fehma tal-qorti, ghalhekk, l-art. 443(1) tal-Kodici Civili ma jghoddx ghall-kaz tallum.

"Dwar it-tieqa li nfethet f'bieb li jaghti ghall-bitha interna tal-konvenuti l-perit tekniku qal li dan ma sarx bi ksur tal-ligi ihares id-distanzi li trid il-ligi u ghax ma jnaqqas xejn mis-servitu` li jgawdu l-atturi mit-tieqa taghhom li taghti ghal fuq il-bitha tal-konvenuti.*[3] *L-atturi ma qablux ma din il-konkluzzjoni tal-perit ghax qalu illi t-tkabbir tat-tieqa biex saret bieb jaghmel aktar oneruz s-servitu` fuq il-fond taghhom.[4]

"Din it-tieqa li issa saret bieb, izda, taghti ghal fuq bitha tal-konvenuti stess, u ghalhekk qeghdin ninqdew b'jedd ta' proprjeta`, mhux ta' servitu`: ***nemini res sua servit sed prodest iure proprietatis****. L-argument ta' l-atturi, ghalhekk, ma jghoddx ghall-kaz, u l-konvenuti ghalhekk ma kisru ebda jedd ta' l-atturi meta carrtu t-tieqa.*

"Ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet ta' l-atturi ma jistghux jintlaqghu."

L-appell ta' l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors ipprezentat fit-30 ta' April 2001 talbu li, ghar-ragunijiet hemm esposti, din il-Qorti jghogobha thassar, tirrevoka u tannulla is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi fid-19 ta' April, 2001 u tghaddi biex tilqa' it-

[2] Art. 425. Kod. Civ.
[3] Fol. 60.
[4] Ara l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Novembru 2000, fol. 73.

talbiet tal-atturi bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Fir-risposta taghhom il-konvenuti filwaqt li ssottomettew li s-sentenza hija gusta, talbu li, ghar-ragunijiet minnhom moghtija, l-appell jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjes kontra l-istess appellanti.

L-aggravji mressqa mill-atturi appellanti huma indirizzati lejn iz-zewg punti in kontestazzjoni u cioe`:

a) id-distanza mill-hajt divizorju bejn il-kontendenti tat-tieqa li l-konvenuti fethu ghal fuq ix-xaft, billi din ma tinsabx fid-distanza legali, u

b) il-parti tat-tieqa ghall-bitha interna li giet konvertita f' 'bieb', billi dan il-bieb issa jaghti access lill-konvenuti ghall-istess bitha bi pregudizzju ghas-servitu` ta' tieqa li jgawdu l-atturi.

Distanza legali.

Huwa fatt mhux kontestat li t-tieqa li nfethet mill-konvenuti prospicejnti l-bitha taghhom tinsab f'distanza anqas mill-hajt divizorju minn dak li tistabilixxi l-ligi. Dan jirrizulta wkoll ampjament mir-rapport tal-espert tekniku mahtur mill-qorti. L-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabilixxi d-distanza minima li ghandha tinzamm bejn aperturi li jsiru go fond u l-hajt divizorju. L-ewwel qorti, kuntrarjament ghal dak li gie sottomess mill-Perit Tekniku fir-rigward, osservat li tali distanza hija rikjesta mil-ligi "*biex ma jkunx hemm introspezzjoni minn fond ghal iehor u biex ma jkunx hemm suggizzjoni ta' gar ghal iehor".* Gialadarba l-fond tal-atturi ma jidhirx mit-tieqa in kwistjoni minhabba l-hajt divizorju, l-ewwel qorti deherilha li mhux applikabbli l-provvediment tal-ligi fuq imsemmi.

Din il-Qorti ma tikkondividix din il-konkluzzjoni, billi, kif sewwa gie osservat fir-rikors ta' l-appell, id-distanza legali imposta mil-ligi mhux soggetta ghall-eba interpretazzjoni u l-applikabilita` tan-norma hemm imsemmija ma tiddependix mill-pregudizzju o meno li jista' jinholoq. Il-ligi trid li ma jinfethux twieqi "*f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju."* L-ebda

konsiderazzjoni ohra ma hija permessa, u cioe` la jekk it-tieqa thares fuq il-proprjeta` ta' min jkun fetaha u lanqas jekk tali tieqa tohloqx xi dritt ta' introspezzjoni fuq il-garr. Dan fil-fatt gie rilevat mill-istess espert tekniku li, b'rispett lejn dak li tipprovdi l-ligi fl-artikolu imsemmi, fil-parti konkluzziva tieghu qal hekk: "*It-tieqa li fethu l-konvenuti fuq ix-xaft hija f'distanza mill-hajt divizorju anqas minn dik stipulata mill-Ligi u ghandha tinghalaq mill-konvenuti l-parti tahha li tinsab sa 76 centimetru boghod minn wicc il-hajt divizorju tan-naha tax-xaft.*" Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb u ghalhekk sejra tipprovdi konformement fil-parti disposittiva tas-sentenza.

Pregudizzju kagunat mill-fatt li tieqa ccartet u sar bieb.

Giet stabbilit permezz tal-espert tekniku li l-bieb in kwistjoni jinsab fid-distanza li trid il-ligi, b'dana kollu l-atturi qed jinsistu li dan il-bieb jerga jinghalaq u jsir tieqa kif kien billi l-access tal-konvenuti ghall-bitha, fejn qabel ma kienx hemm, qed jirrendi aktar oneruza s-servitu` ta' prospett li l-atturi jgawdu mit-tieqa li taghti ghal fuq il-bitha interna. F'dan il-kuntest qed jigi sottomess li l-appellanti, bhala proprjetarji tal-fond dominanti, ghandhom dritt igawdu mis-servitu` minghajr introspezzjoni da parti tas-sid tal-fond servjenti.

Dan l-argument izda ma jissodisfax lil din il-Qorti billi, kif osservat l-ewwel qorti, konkordament ma dak li ssottometta l-espert tekniku, il-bieb ma jnaqqas xejn mis-servitu` li jgawdu l-atturi mit-tieqa taghhom li taghti ghal fuq il-bitha tal-konvenuti. Infatti l-ewwel qorti korrettament osservat li l-ftuh ta' bieb jikkostitwixxi l-ezercizzju ta' jedd ta' proprjeta` li l-konvenuti ghandhom fuq l-bitha taghhom setss. Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb u taghmlu taghha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti qed tipprovdi fuq l-appell interpost mill-atturi billi tirriforma s-sentenza fuq imsemmija billi tilqa' in parti l-appell interpost u tordna li l-konvenuti, a spejjez taghhom u taht is-sorveljanza tal-perit hawn taht mahtur, jaghlqu dik il-parti tat-tieqa li huma

fethu fil-proprjeta` taghhom u prospicjenti x-xaft intern liema parti tinsab aktar vicina minn sitta u sebghin centimetru minn wicc il-hajt divizorju u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex, a spejjes tal-konvenuti, jaghmlu l-istess xogholijiet taht is-sorveljanza tal-AIC Frederick Doublet, li qed jinhatar presenzjalment ghal dan il-ghan; tichad l-appell in kwantu jikkoncerna t-talba sabiex tigi ripristinata t-tieqa li saret bieb, u fic-cirkostanzi tordna li l-ispejjes tal-prim istanza u ta' dan l-appell jigu sopportati nofs kull wiehed mill-partijiet, b'dana pero` li l-ispejjes tal-espert tekniku mahtur b'din is-sentenza jigu sopportati mill-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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