MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 388/1994/1

Peter Sammut u Georgia Sammut
Vs
Carmel sive Charles Briffa

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu:

Billi l-atturi huma propretarji tal-Fond “St.Peter”, Bajja tas-Salina, Burmarrad.

Billi l-konvenut huwa proprietarju tal-fond adjacenti ghall-istess fond tal-atturi, tant li huwa appogg mieghu bl-isem “Bladon Guest House”, Bajja tas-Salina, Burmarrad.

Billi l-konvenut illegalment u kontra d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 443 tal-Kap 16, bena aperturi ossia zewgt gallariji u l-bieb ta’ barra tal-proprieta tieghu, f’distanza inqas minn

dik stabbilita bhala minimu fl-istess Artikolu mill-hajt divizzorju ta' bejn il-proprjeta tieghu u dik tal-atturi.

Billi nonostante diversi talbiet, inkluza permezz ta' ittra Legali datata 7 ta' Settembru 1993 u ittra ufficjali datata 29 ta' Settembru 1993, l-konvenut baqa' inadempjenti u halla z-zewgt gallariji u l-bieb ta' barra, f'distanza inqas minn dik stabbilita f'Artikolu 443 tal-Kap 16.

Jghid il-konvenut, ghaliex ghar-ragunijiet premessi, m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut bena fil-proprieta tieghu "Bladon Guest House", Bajja tas-Salina, Burmarrad, dwar apperturi ossia zewgt gallariji u l-bieb ta' barra tal-Fond "de quo", f'distanza inqas minn dik stabbilita bhala minimu ai termini tal-Artikolu 443 tal-Kap 16, u dan mill-hajt divizzorju ta' bejn l-istess proprjeta tal-konvenut, u l-proprieta tal-atturi "St. Peter", Bajja tas-Salina, Burmarrad u ghalhekk tali aperturi saru illegalment.

2. Tordna lill-konvenut, occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, sabiex f'terminu qasir u perentorju lilhu prefiss ghall tali skop, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji, sabiex l-istess aperturi ossia zewgt gallariji, il-bieb ta' barra tal-Fond tieghu "Bladon Guest House", il-Bajja tas-Salina, Burmarrad, jigu maghluqa b'mod li d-distanza legali stabbilita mill-hajt divizorju f'Art. 443 tal-Kap 16 jigu rispettati u segwiti, u dan taht s-sanzjoni tad-disprezz ta' l-Awtorita' tal-Qorti fin-nuqqas.

3. Fin-nuqqas da parte tal-konvenut, li jaghmel ix-xogholijiet necessarji kollha, lilhu ordnati ai termini tat-tieni (2) talba ta din ic-citazzjoni fit-terminu qasir u perentorju lilhu prefiss ghal tali skop, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenut, jaghmel huwa x-xogholijiet kollha necessarji, taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, sabiex l-aperturi, ossia z-zewgt gallariji u l-bieb ta' barra tal-fond de quo tal-konvenut f'Bladon Guest House, il-Bajja tas-Salina Burmarrad, jigu maghluqa f'mod li d-distanzi legali

stabbiliti f’Art. 443 tal-Kap 16 mill-hajt divizorju mal-proprieta tal-atturi jigu rispettati u segwiti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali datata 7 ta’ Settembru 1993 u ittra ufficjali datata 29 ta’ Settembru 1993, u b’riserva ta kull azzjoni kompetenti lill-atturi kontra l-konvenut, ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi l-azzjoni tal-atturi hija preskritta.

2. Illi l-eccipjent ma beniex aperturi f’distanza inqas mill-minimu stabilit fil-ligi b’mod illi l-ewwel talba tal-atturi kif intavolata hija insostenibbli.

3. Illi r-rimedju mitlub fit-tielet talba tal-atturi ma jezistix u m’humiex ikkontemplat mill-ligi.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Frederick Doublet minn mahlufa fl-udjenza tas-19 ta’ Novembru 1997;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;
Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond St.Peter Bajja Tas-Salini Burmarrad li qieghed kontigwu mal-fond bl-isem Bladon Guest House Bajja Tas-Salini Burmarrad.

Illi fit-termini tac-citazzjoni l-ilment tal-atturi huwa li l-konvenut “bena aperturi ossia zewgt gallariji u l-bieb ta’ barra tal-proprjeta’ tieghu” f’ distanza inferjuri ghal dik stabbilita fl-Artikolu 443 tal-Kap.16, mill-hajt divizorju ta’ bejn il-proprjeta’ tieghu u dik tal-atturi; u konsegwentement qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjara f’ dan is-sens u l-esekuzzjoni ta’ xogholijiet rimedjali biex din il-parti tal-proprjeta’ tieghu tigi konformi mad-dispost tal-Artikolu precitat.

Illi mill-provi rrizulta pacifiku li l-atturi kienu akkwistaw u bnew il-proprjeta' taghhom circa 34 sena ilu. Sussegwentement nbena l-fond kontigwu bil-bieb ta' barra u b'gallarija tal-hadid fl-ewwel sular fil-posizzjoni li jinsabu llum; izda l-atturi ma ghamlux opposizzjoni dwar il-fatt li kemm il-bieb ta' barra kif ukoll il-gallarija tal-hadid kienu f' distanza inferjuri ghal dik legali mill-hajt divizorju, u dana peress li kif xehdet l-attiri l-fond kien jintuza bhala dar residenzjali.

Illli f' Novembru 1979 il-konvenut akkwista dan il-fond u fis-sena 1986 ghamel alterazzjonijiet fil-faccata, konsistenti [1] f' sostituzzjoni tal-gallarija tal-ewwel sular, b' wahda tal-aluminium u ghalaqha kompletament, [2] bini tat-tieni sular bil-gallarija u t-tinda taghha tmiss mal-hajt divizorju, liema gallarija tigi fil-livell tal-bejt tal-proprjeta' tal-atturi. [Ara pjanta Dok.GS1].

Illi mir-relazzjoni peritali l-Perit Tekniku kkonstata li l-bieb ta' barra huwa "43 cm lejn l-atturi mid-distanza regolamentari" filwaqt li z-zewg gallarija u t-tinda mibnija mill-konvenut huma "81 cm lejn l-atturi mid-distanza regolamentari" [Fol.56].

Illi in tema legali jigi osservat li d-distanza legali kontemplata fl-artikolu precitat tikkostitwixxi servitu legali ghall-utilita' privata, u ghalhekk l-istess distanza tista' tigi modifikata u ghall-bzonn rinunzjata minn min ghandu interess; u din id-disposizzjoni mhix assoluta [PA [AM] Salvatore Vella vs Felice Camilleri – 29.03.1957]. Dan l-istitut dwar id-distanza f' certi kazi hu intiz biex jirregola d-drittijiet u l-obbligi tal-vicini biss sal-punt li jassigura l-konvivenza pacifika fl-ezercizju tad-dritt tal-proprjeta'. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi fis-sens li dawn id-distanzi ghandhom jigu osservati jekk il-gar jopponi u inotre li tali opposizzjoni ma ghandhiex pero' tkun kappriccjuza u vessatorja u bla raguni fil-konfront tal-gar". [PA [JSP] Carmel Zammit vs Anthony Sultana – 31.01.1994].

Illi fil-kaz in dizamina jirrizulta pacifiku li l-bieb ma kienx inbena mill-konvenut izda mill-awtur tieghu u f' dak iz-

zmien ma kienitx saret opposizzjoni minn naha tal-atturi. Ghalhekk il-premessa tal-atturi li l-bieb inbena mill-konvenut mhix sostnuta mill-provi, li anzi juru l-kuntrarju; u t-talbiet attrici in kwantu ghal din l-apertura ma jistghux jigu milqugha.

Illi minn naha l-ohra jirrizulta ampjament li l-konvenut kien responsabbli ghall-kostruzzjoni tal-gallarija tal-aluminum kif tidher fuq il-pjanta [Dok.GS1] kif ukoll tal-gallarija u t-tinda fit-tieni sular. Dan ix-xoghol jidher li sar fis-sena 1986 u huwa in vjolazzjoni tal-Artikolu 443 stante li ma nzammitx id-distanza legali hemm imposta. Inoltre, l-opposizzjoni attrici f’ dan ir-rigward hija fic-cirkostanzi gustifikata. Ghaldaqstant it-talba attrici in kwantu diretta ghal dawn ix-xogholijiet hija gustifikata u ghandha tigi milqugha.

Jigi osservat rigward il-gallarija fl-ewwel sular, li ghalkemm rrizulta li dina kienet tal-hadid u jidher li originarjament inbniet in vjolazzjoni tad-distanza legali, malli l-konvenut ssostitwiha b’ wahda maghluqa tal-aluminium, huwa kellu d-dmir li fir-rikostruzzjoni tal-gallarija josserva d-distanza legali; u ghalhekk, kif ukoll in vista tal-oppozizzjoni minn naha attrici, anke f’ dan ir-rigward huwa mehtieg li tigi rimedjata l-posizzjoni biex tingieb konformi mad-dettami tal-imsemmi artikolu tal-ligi.

Illi in fine rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, jigi osservat li, apparti mill-fatt li ma giex indikat l-Artikolu tal-ligi, jirrizulta ampjament li l-perijodu ta’ tletin sena kontemplat fl-Artikolu 462[1] kap.16 ghadu ma ddekorriex; u ghalhekk din l-eccezzjoni hija insostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa l-akkoljiment tar-relazzjoni peritali fl-intier taghha, tilqa’ t-talbiet attrici limitatament ghad-dikjarazzjoni li l-konvenut bena fil-proprjeta’ tieghu Bladon Guest House Bajja Tas-Salini Burmarrad zewg gallariji, inkluza t-tinda fit-tieni sular, f’ distanza ta’ anqas minn dik stabbilita bhal minimu ai termini tal-Artikolu 443 tal-Kap.16 u dan mill-hajt divizorju ta’ bejn l-istess proprjeta’ tal-konvenut u l-proprjeta’ tal-

atturi St.Peter Bajja Tas-salini Burmarrad, u li ghalhekk dawn saru illegalment; tikkundanna lill-istess konvenut, sabiex fi zmien xaharejn jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jirriduci l-ftuh tal-galleriji [inkluz it-tinda fit-tieni sular] b' modli jigi assigurat li jinzammu d-distanzi legali skond il-ligi, u dana kif jindika l-AIC Frederick Doublet li that is-supervizjoni tieghu ghandhom isiru x-xogholijiet u li qed jigi minn issa nkarigat ghal dan l-iskop; u f' kaz li l-konvenut jibqa' inadempjenti, tawtorizza lill-istess atturi jesegwixxu dawn ix-xogholijiet huma u a spejjez tal-konvenut that id-direzzjoni tal-Perit nominand. Tichad it-talbiet attrici in kwantu diretti ghall-bieb ta' barra.

L-ispejjez jigu soppportati in kwantu ghal tlett kwarti [3/4] mill-konvenut, u r-rimanenti kwart [1/4] jibqa' a kariku tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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