MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 458/1978/1

Peter Paul Muscat

v.

Peter Muscat Scerri

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni prezentata fl-24 ta' April, 1978 quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc gie premess illi l-attur huwa proprjetarju ta' korp ta' flats f'numru wiehed (1) Bognor

Beach, Bugibba limiti ta’ San Pawl il-Bahar; illi l-konvenut ftit ta’ zmien ilu beda jibni korp ta’ flats iehor, li llum ghadu minghajr numru u minghajr isem fl-istess Bognor Beach, Bugibba limiti ta’ San Pawl il-Bahar, adjacenti ghall-korp ta’ flats fuq imsemmi proprjeta` ta’ l-attur; illi fil-kors ta’ l-istess kostruzzjoni tal-korp ta’ flats tal-konvenut, dan abbuzivament u minghajr il-kunsens ta’ l-attur, anzi nonostante l-protesti tieghu, ifforma u bena galleriji li johorgu l-barra mill-hajt f’distanza izghar mill-hajt divizorju minn dik permessa mil-ligi ai termini ta’ l-Artikolu 480(i) u (ii) tal-Kodici Civili u peress li l-konvenut baqa’ jinsisti fl-agir illegali tieghu nonostante illi l-attur esprima l-protesta tieghu permezz ta’ protest gudizzjarju datat 10 ta’ Marzu, 1978; talab li, previa dikjarazzjoni li l-konvenut ifforma u bena galleriji li johorgu l-barra mill-hajt fil-kors ta’ kostruzzjoni tal-korp ta’ flats tieghu f’Bognor Beach, Bugibba, fuq imsemija, f’distanza anqas minn dik permessa mill-ligi mill-hajt divizorju bejn l-istess korp ta’ flats u l-korp ta’ flats adjacenti proprjeta` ta’ l-attur, fuq deskritti:

1. jigi kkundannat minn dik il-Qorti jghalaq u jnehhi l-galleriji fuq imsemmija, li ghamel in violazzjoni tal-ligi, u dana fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat ghal dan l-iskop minn dik il-Qorti;
2. in difett ghaliex m’ghandux jigi awtorizzat l-attur li jghalaq u jnehhi huwa stess l-imsemmija galleriji, a spejjez tal-konvenut, fiz-zewg kazi taht id-direzzjoni ta’ Perit mahtur minn dik l-Onorabbli Qorti u taht dawk il-provvedimenti l-ohra kollha li dik l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Protest Giudizzjarju tal-10 ta’ Marzu, 1978, kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fis-16 ta’ Mejju, 1978 l-konvenut eccepixxa:-

1. Illi l-apertura jew bieb tal-gallerija fil-hajt ta’ l-eccipjent giet kostruwita fid-distanza legali mill-hajt divizorju u ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.
2. Li minghajr pregudizzju ta’ l-ewwel eccezzjoni dak li esegwixxa l-eccipjent f’distanza inqas minn dik preskritta

mil-ligi kienet biss ornament fil-gallerija li ma jaqax fid-definizzjoni tal-ligi u ghalhekk mhux removibili.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza moghtija mill-allura Onorabbli Qorti tal-Kummerc izjed minn ghoxrin sena ilu u ezattament fis-17 ta' Frar, 1984 dik il-Qorti iddisponiet minn din il-vertenza billi, konformement ma dak li kie gie sottomess mill-espert tekniku, kkonkludiet li l-galleriji kostruwiti mill-konvenut kienu jmorru kontra l-provvedimenti ta' l-Artikolu 480 tal-Kodici Civili, u ghalhekk, wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghat d-domandi kollha ta' l-attur u ghall-fini tat-tieni talba pprefiggiet lill-konvenut terminu ta' xahrejn mid-data tas-sentenza, b'dana li fi kwalunkwe kaz ix-xogholijiet kellhom isiru taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inginier Civili, Edwin Calleja li gie mahtur appozitament. L-istess Qorti ordnat ukoll li l-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-konvenut.

L-appell tal-konvenut.
Minn din is-sentenza appella l-konvenut u b' petizzjoni pprezentata fit-8 ta' Marzu, 1984 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, is-sentenza appellata tigi revokata billi jigu michudin it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Fl-aggravju mressaq mill-konvenut appellant qed jinghad li l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u konsegwentement waslet ghall-konkluzzjoni erronea. Qed jinghad infatti li l-Artkolu 480 tal-Kodici Civili mhux applikabbli ghall-kaz in ezami billi l-proprjetajiet in kwistjoni ma ghandhomx faccata li tkompli fl-istess direzzjoni billi l-proprjeta` tal-konvenut tisporgi l-barra minn dik ta' l-attur.

Fir-risposta tieghu l-attur appellat issottometta fl-ewwel lok li l-appell interpost kien null billi jirreferi ghall-citazzjoni differenti minn dik deciza fis-17 ta' Frar 1984 u dana billi n-numru tac-citazzjoni gie indkat bhala 459/78 mentri l-kawza odjerna ggib in-numru 458/78. Sussegwentement ukoll b'risposta ulterjuri l-attur appellat issottometta li l-

appell kien ukoll null billi n-nota ta' l-appell giet prezentata f'Qorti zbaljata. Dawn iz-zewg eccezzjonijiet gew sorvolati b'digriet ta' din il-Qorti tat-23 ta' Marzu 1987 meta gew ordnati l-korrezzjonijiet mehtiega.[1]

Fil-mertu l-attur appellat issottometta li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata billi jirrizulta li l-konvenut ma zamm ebda distanza a tenur ta' l-Artikou 480 tal-Kodici Civili stante li "l-gemb tal-veranda tieghu qeghdha linja wahda ma wicc il-hajt ta' l-appogg tan-naha tieghu" u l-interpretazzjoni moghtija mill-konvenut appellant ghall-Artikolu 480 "huma gratuwiti u m'humiex konfortati la mill-ligi u lanqas mill-gurisprudenza."

Illi fil-mori ta' dan l-appell gie ordnat li jinzamm access biex il-Qorti tiehu konjizzjoni ahjar ta' dak li kien qed jigi sottomess fir-rikors ta' l-appell. Dan l-access effettivament inzamm fit-8 ta' Novembru, 1988 meta d-difensuri tal-partijiet irrilevaw certa fatti relevanti ghall-kaz u l-istess Qorti, kif dak inhar komposta, accediet f'xi ambjenti mertu tal-kwistjoni.[2]

Sussegwentement pero' b'digriet tas-26 ta' Gunju, 1989[3] gie mahtur l-Arkitett u Inginier Civili David Pace "*biex, wara li jezamina l-atti tal-process u b'mod partikolari l-verbal ta' l-access mizmum minn din il-Qorti fit-8 ta' Novembru, 1988, jirrelata dwar jekk l-appell maghmul mill-konvenut appellant huwiex fondat jew le u jaghmel l-osservazzjonijiet l-ohra kollha li jidhirlu xieraq u opportuni.*"

l-Perit David Pace halef ir-rapport tieghu fl-udjenza tal-14 ta' Jannar, 1991. F'dan ir-rapport l-imsemmi perit wara li kkonstata li d-distanza tal-galleriji mill-hajt divizorju ma kinitx konformi mal-provvedimenti ta' l-Artikolu 480 tal-Kodici Civili, kompla biex skarta l-argumenti mressqa mill-konvenut appellant dwar l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lil dan l-artikolu.

---

[1] Fol- 89 tal-process.
[2] Fol. 102 et sequitur.
[3] Fol. 110 tal-process

Fl-udjenza tat-22 ta’ Marzu, 1991, bi qbil bejn id-difensuri tal-kontendenti, il-kawza odjerna giet mhollija ‘*sine die*’ pendenti decizjoni fil-kawza fl-ismijiet premessi li ggib citazzjoni numru 46/1979 billi kien jidher li f’dik il-kawza “*ser jigi precizat fejn kienet u/jew hija l-linja tal-konfini bejn iz-zewwg proprjetajiet, ….*”. Din hija l-vera raguni ghala dan l-appell dam pendenti (*sine die*) ghal dan iz-zmien kollu.

Kien biss fid-9 ta’ Dicembru, 2003 li l-attur appellat pprezenta nota fejn irrileva li l-kawza imsemmija hawn fuq kienet giet deciza finalment b’sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti Prim Awla tat-3 t’Ottubru, 2003, u b’digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Frar, 2004 giet milqugha t-talba tal-konvenut appellant biex, in vista ta’ dak li kien intqal fl-imsemmija nota, il-kawza terga’ titqieghed fuq il-lista biex tigi deciza skond il-ligi.

Sussegwentement fuq ordni ta’ din il-Qorti giet ezebita kopja tas-sentenza tat-3 ta’ Ottubru, 2003 fuq imsemmija u finalment il-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:-

Qabel xejn, anke billi dan l-appell baqa’ wieqaf ghall-tlettax-il sena shah jistenna l-ezitu tal-proceduri fil-kawza citazzjoni numru 46/1979, ikun opport li tigi ezaminata s-sentenza li ddeterminat l-vertenza f’dawk il-proceduri.

Jirrizulta li fil-proceduri istitwiti b’citazzjoni tas-16 ta’ Jannar, 1979, (citaz. 46/79) Peter Paul Muscat, attur ukoll fil-proceduri odjerni, kien talab li l-konvenut Peter Muscat Scerri jigi kundannat jhallsu dak l-ammont li jirrizulta bhala dovut ghall-appogg ezercitat mill-istess konvenut in konnessjoni mal-proprjetajiet mertu ta’ din il-kawza. F’dawk il-proceduri l-konvenut kien eccepixxa li huwa ma ghandu jaghti xejn lill-attur “**peress illi dan** (cioe` l-attur Peter Paul Muscat) **bena l-bini tieghu illegalment billi l-kostruzzjoni saret kemm kontra l-ligi kif ukoll b’usurpazzjoni ta’ l-art ta’ l-eccipjenti.**”(enfazi ta’ din il-Qorti)

Il-Qorti, f'dawk il-proceduri, u kif kien mistenni, b'digriet tat-13 ta' Frar, 1979 hatret bhala espert tekniku lill-AIC Albert Borg Costanzi u sussegwentement fil-5 ta' Mejju 1986 hatret lill-Avukat Dr. Giannino Caruana Demajo – illum l-Onor Imhallef Giannino Caruana Demajo – biex jassisti lill-perit tekinku. Gara pero` li fin-1988 il-perit tekniku gie sostitwit bl-AIC David Pace u fin-1991 – in vista tal-fatt li dana kien diga esprima ruhu fuq parti mill-mertu (fil-proceduri odjerni), - rega' gie sostitwit bl-AIC Joseph Huntingford li miet qabel ma espleta l-inkarigu tieghu u li ghalhekk, fin-1994 gie sostitwit bl-AIC Rene Buttigieg li pprezenta r-rapport tieghu fit-28 ta' Frar, 2001. Ta min josserva wkoll li f'Mejju, 1995 l-Avukat Dottor Mark Chetcuti gie mahtur bhala espert legali in sostituzzjoni ta' l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo, li kien gie elevat ghall-gudikatura. Dan ta' l-ahhar, pero`, qatt ma gie mgharraf bil-hatra tieghu u rapport legali konsegwentement qatt ma gie intavolat.

Wara dan kollu l-ewwel Qorti ghaddiet ghas-sentenza f'dawk il-proceduri billi adottat u ghamlet taghha l-opinjoni ta' l-espert tekniku fejn dan ikkonkluda "*li l-hajt divizorju huwa mibni fil-proprjeta` ta' l-attur, pero` precizament fil-faccata dal hajt inbena fil-linja medjana. Konsegwentement*" skond l-istess perit "*l-attur ghandu jithallas ta' l-appogg prattikat mill-konvenut.*" Kemm kien l-ammont likwidat u l-metodu li wasal ghalih l-espert tekniku huwa rrilevanti ghal dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat:

Illi sorvolata l-kwistjoni tal-proprjeta` tal-hajt divizorju in vista tas-sentenza fuq imsemmija u dana billi llum jirrizulta li l-attur bena, in parti fuq il-proprjeta` tieghu, u in parti, senjatament fil-faccata, fuq il-linja medjana, u li konsegwentement it-talba attrici f'dawn il-proceduri jista' jkollha fondament in kwantu jirrizulta "de vizu" li l-galleriji jinsabu jmissu mal-istess hajt divizorju,[4] jibqa' biex jigi

[4] ara ritratt a fol 4 tal-process.

deciz jekk l-aggravji mressqa mill-konvenut appellant f'dan l-appell ghandhom xi bazi legali.

Fil-petizzjoni ta' l-appell tat-8 ta' Marzu, 1984 il-konvenut appellant ighid hekk:-
“Illi l-azzjoni attrici hija bazata fuq l-Artikolu 480 tal-Kodici Civili.

“Illi minn ezami akkurat ta' dan l-artikolu wiehed ghandu jinduna illi l-mod kif tkejlet mil-Perit id-distanza rikjesta minn dan l-artikolu huwa il-mod kif din id-distanza titkejjel meta l-linja tal-faccata taz-zewg proprjetajiet kontigwi tkun linja dritta u tkompli fl-istess direzzjoni. (sottolinear ta' din il-Qorti).

“Illi fil-kaz in ezami il-linja tat-triq mhiex wahda dritta u l-proprjeta` tal-konvenut tisporgi l-barra minn dik ta' l-attur. Il-linja tat-triq tibdel din id-direzzjoni ezatt fejn il-linja ta' divizjoni bejn iz-zewg proprjetajiet.

“Illi id-distanza rikjesta mil-ligi m'ghandhiex titkejjel fid-direzzjoni tal-faccata tal-bini ta' l-attur izda matul il-linja tat-triq.

“Illi fil-fatt il-galleriji jew verandahs ta' l-appellant ma jisporgux il-barra mil-linja tat-triq izda biss fuq il-parti tal-proprjeta` tieghu li hija l-barra mill-proprjeta` ta' l-attur u li l-appellant zviluppa biss b'gholi limitat.

“Illi ghalhekk mhux il-kaz li wiehed jasal ghal konkluzzjoni illi l-appellant ma zammx id-distanza rikjesta mil-ligi ghat-tenur ta' l-imsemmi Artikolu 480 tal-Kodici Civili.”

Ikkunsidrat:

L-Artikolu 480 tal-Kodici Civili hawn fuq imsemmi, illum ri-enumerat bhala Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi hekk:
(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.

(2) Fil-kaz ta’ gallariji jew opri ohra bhalhom li johorgu ‘l barra mill-hajt, il-boghod mehtieg taht is-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu jitqies mil-linja ta’ barra ta’ dak il-genb tal-gallarija jew opra ohra mahruga ‘l barra, li tkun l-aktar qrib ghall-hajt divizorju, sal linja ta’ gewwa ta’ dan il-hajt.

Din il-Qorti, kif qed jissugerixxi l-konvenut appellant, qrat b’certa attenzjoni dan l-artikolu biss bl-ebda mod ma tara fih dak li qed jigi suggerit mill-istess appellant. Il-kliem tal-ligi huwa car billi hemm issir biss referenza ghad-distanza bejn il-hajt divizorju u l-linja ta’ barra tal-genb tal-gallarija li dejjem, skond ma jinghad fis-subartikolu (1) ta’ l-istess artikolu, trid tkun ta’ sitta u sebghin centimetru. Ikun xieraq pero` li hawn jigu riprodotti s-sottomissjonijiet u argumenti maghmula mill-espert tekniku l-AIC David Pace fir-rapport tieghu sottomess ghall-konsiderazzjoni ta’ din il-Qorti fl-10 ta’ Mejju, 1990, kontra dak li gie sottomess mill-konvenut appellant fir-rikors ta’ l-appell hawn fuq riprodott. Dawn is-sottomissjonijiet u konkluzzjonijiet ta’ l-gharef perit din il-Qorti tikkondividi pienament u ghalhekk taghmel taghha. Il-Perit jghid hekk:
“13) Ghas-sottomissjoni tal-konvenut dwar ir-rabta tal-mod kif titkejjel id-distanza mal-allineament tat-triq, l-esponent ighid illi bir-rispett kollu ma jaqbilx. Huwa kemm-il darba kien involut f’kwistjonijiet ta’ natura simili fejn l-aperturi kienu jaghtu ghal fuq btiehi fuq wara, (u anke gewwa btiehi interni). Qatt ma gie rilevat illi ma kienx hemm kaz ghal azzjoni ghaliex l-aperturi ma kienux fuq triq, naturalment ghaliex apertura li qieghda vicin il-hajt divizorju anqas mill-minimu stabbilit mil-ligi qieghda tikser l-istess ligi, hi fejn hi.

“14) Fiz-zmien illi saret din il-ligi, oltre illi kien hemm il-htiega ta’ kontroll ta’ introspezzjoni u issindikar, kien hemm ir-raguni illi peress li hitan divizorji kienu ta’ hxuna ta’ zewg pidi u nofs, tenut il-metodi ta’ kostruzzjoni massicci ta’ dawk iz-zminijiet wiehed seta’ juza l-hxuna u l-massa tal-hajt divizorju bhala kontro bilanc ghat-tefgha tal-kostruzzjoni ta’ aperturi bhal per ezempju, aperturi bil-hnejjiet. B’hekk kien ikun hemm ukoll certu “built-in safety

factor”, a vantagg ta’ min kien jaghmel dan l-uzu l-ewwel a skapitu tal-gar tieghu li ma kienx ikun jaghmel l-istess.

“15) Bil-kostruzzjoni aktar sottili tal-lum ghalkemm m’ghadx hemm wisq ghalfejn wiehed jahseb ghal dan billi strutturalment hemm metodi adegwati bizzejjed biex jaghmlu tajjeb, zdiedet pero’ l-importanza tal-kontroll ta’ sindikar (li skond uhud tikkostitwixxi l-passatemp favorit ta’ hafna), u dana billi l-hitan divizorji huma idjaq, l-aperturi huma akbar, waqt illi x-xewqa ghall-“privacy” kibret, kif zdiedet ukoll il-htiega ta’ sigurta.

“16) Ikkunsidrat dan, ma jistax jigi tenut li m’hemmx l-opportunita` ta’ introspezzjoni jew perikolu ghal sigurta` f’aperturi li jaghtu ghal fuq gonna jew btiehi, u ghalhekk l-argument illi d-distanza msemmija fil-ligi hija marbuta mal-linja tat-triq m’huwiex validu, fl-opinjoni ta’ l-esponent.

“17) Il-konvenut argumenta wkoll illi l-aperturi jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tieghu li tisporgi aktar minn dik ta’ l-attur, l-esponent pero` jirrileva illi l-faccata fejn hemm il-galleriji in kwistjoni hija linja wahda mal-faccata ta’ l-attur fejn hu ghandu t-twieqi u l-aperturi tieghu. Ghalhekk li kieku l-attur ghamel kif ghamel il-konvneut u baqa’ hiereg bil-galleriji tieghu mal-hajt ta’ l-appogg, mill-ewwel kien ikun jidher car x’facilita` ta’ introspezzjoni u access dirett minn naha ghall-ohra kien ikun hemm, anke jekk il-galleriji ma humiex fl-istess livell, u dan juri b’mod inekwivoku l-intenzjoni wara l-artikolu msemmi.

“18) Dwar l-aperturi li hemm fil-pjan terren, li semma l-konvenut waqt l-access precitat, l-esponent jirrileva illi fil-pjan terren l-introspezzjoni u sigurta huma kontrollabbli permezz tal-hitan konfinanti bejn btiehi u gonna. Ghalkemm f’dan il-kaz il-prolungament tal-hajt divizorju l-barra jifforma qata’ bejn arja li qed tintuza bhala “restaurant” quddiem il-faccata tal-konvenut fejn hemm il-galleriji in kwistjoni u t-triq quddiem il-bini ta’ l-attur, f’livell aktar fil-baxx, l-esponent jissottometti illi anke hawn kwalunkwe apertura f’hajt li jifforma tali prolungazzjoni m’ghandux jersaq aktar vicin il-linja taz-zewg faccati, sabiex l-ispirtu u l-intenzjonijiet tal-ligi jigu rispettati. Dana

qieghed jinghad billi tqajjem dan il-punt fil-verbal ta' l-access u l-esponent qieghed jikkummenta dwaru.

"19) Apparti minn dan, l-oggetti tal-kawza jibqghu il-galleriji ta' l-appartamenti li ghandom il-faccata taghhom f'linja mal-faccata ta' l-appartamenti ta' l-attur, u dwar dan l-esponent diga esprima l-opinjonijiet tieghu illi d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 480 (illum Art. 443 tal-Kap 16) ighoddu ghal kaz in ezami u li kemm il-mod kif kejjel il-Perit Tekniku fl-ewwel perizja kif ukoll l-apprezzament tal-fatti ta' l-ewwel Qorti sussegwenti ghal dan ir-rapport kienu korretti."

Illi kif gja inghad hawn fuq din il-Qorti tikkondividi l-konkluzzjonijiet ta' l-espert tekniku minnha mahtur, u ghalhekk l-aggravji mressaq mill-konvenut appellant mhux accettabbli.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, u ghall-fini tat-terminu impost fl-ewwel sentenza tordna li dan jibda jiddekorri millum. L-ispejjez ta' dan l-appell jkunu a karigu tal-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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