MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-26 ta' April, 2006

Appell Civili - Ghawdex Numru. 41/1992/1

John Haber

vs

John Spiteri

Il-Qorti,

Fit-23 ta' Gunju, 1995, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur wara li ppremetta illi huwa proprjetarju ta' blokk ta' flats minghajr numru u bla isem f'Rabat Road, Xlendi, limiti Munxar, Ghawdex li jmiss minn nofsinhar mat-triq, mill-punent ma' beni tan-Nutar

Dottor Emanuel George Cefai u mil-lvant ma’ beni tal-konvenut.

Illi l-konvenut bena blokk ta’ flats li jinsab f’livell iktar gholi minn dak ta’ l-attur.

Illi l-attur naqas li jibni opramorta sal-livell li titlob il-ligi u baqa’ inadempjenti minkejja diversi nterpellazzjonijiet.

Talab lil din il-Qorti

(1) Previa d-dikjarazzjoni li l-livell ta’ l-opramorta attwali mhux dak iffissat bil-ligi, tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, huwa jgholli l-livell ta’ l-opramorta sal-livell stabbilit mil-ligi, u dan taht is-supervisjoni ta’ perit li jigi nominat ghal din il-fini minn din il-Qorti;

(2) Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut, huwa jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tat-tlieta ta’ Frar ta’ l-elf disa’ mija u tnejn u disghin (3.II.1992) u ta’ l-ittra ufficjali mibghuta f’Marzu ta’ l-elf disa’ mija u tnejn u disghin (III/1992).

Il-konvenut huwa mharrek ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qieghed jigi ngunt.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet fejn il-konvenut eccepixxa illi:

(1) Illi preliminarjament l-attur ma ghandux interess guridiku sabiex jippromuovi c-citazzjoni odjerna, stante illi hu mhux il-proprjetarju tal-flats adjacenti ghall-proprjeta` ta’ l-eccipjenti;

(2) Illi fil-meritu, it-talba attrici hija ntempestiva u ghalhekk l-eccipjenti ma ghandu jbati ebda parti mill-ispejjez ta’ din il-kawza, stante illi l-bini ta’ l-esponenti ghadu fi stat ta’ kostruzzjoni u l-esponenti kien informa lill-attur illi hu kien

sejjer jibni l-opramorta tieghu sal-gholi rikjest mil-ligi kull fejn hu permissibbli lilu illi jtellgha din l-opramorta skond il-premessi tal-bini tieghu.

(3) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha tal-kawza u kkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur qed, jinvoka dak li fid-dottrina huwa kklassifikat bhala servitu` legali privat fuq il-hitan li jiddividu zewg fondi adjacenti, u cioe` d-dritt illi proprjetarju ta' fond jesigi illi l-gar li jkollu access ghal bejt tieghu jgholli sal-livell ta' sitt piedi, illum metru u tmenin centimetru, dik il-parti tal-hajt divizorju 'l fuq mis-saqaf ta' taht il-bejt.

Il-ligi taghna tirregola din il-materja bl-Artikolu 427 tal-Kodici Civili li jipprovdi espressament illi:

"(i) Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt ghandu jgholli spejjez tieghu l-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mil-livell tal-bejt.

(ii) Il-bicca tal-hajt li tizdied 'il fuq mil-livell tal-bejt ghandha tkun ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak il-livell l-isfel.

(iii) Jekk kull wiehed mill-girien ghandu t-tarag ghall-bejt tieghu, kull wiehed minnhom jista' jgieghel lill-iehor johrog in-nofs tal-ispiza mehtiega biex jitgholla l-hajt divizorju kif jinghad hawn fuq".

Ghalkemm il-konvenut eccepixxa fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tieghu n-nuqqas ta' interess guridiku fl-attur u l-intempestivita' ta' l-azzjoni, jidher, anke min-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu, illi huwa qed joggezzjona primarjament ghat-talbiet attrici billi qed isostni li din il-ligi ma tapplikax ghall-kaz in kwistjoni.

Irrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku u l-pjanta annessa dwar il-lokalita`, illi fuq naha tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, l-attur ghandu tarag

mikxuf, u fuq in-naha l-ohra, f'livell oghla minn dan it-tarag, il-konvenut ghandu setah miftuh, minn naha jmiss ma' dan il-hajt divizorju, minn naha ohra jaghti ghat-triq, u miz-zewg nahat l-ohra ma' bini ta' l-istess konvenut.

F'hajt minnhom il-konvenut ghandu zewg twieqi, f'gholi ta' tliet filati mill-art illi jghatu ghal fuq dan is-setah. Il-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi presentement huwa gholi tliet filati biss, u huwa appuntu dan il-hajt illi l-attur irid illi l-konvenut jigi mgieghel jgholli sal-livell stipulat mil-ligi.

L-attur jikkontendi fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tieghu illi l-konvenut huwa tenut jgholli l-opramorta ta' bejn iz-zewg fondi billi dan ghandu access ghas-setah tieghu minn tarag tal-konkos li jaghti ghal fuq il-bejt, illi huwa mifrud minn dan is-setah b'hajt f'gholi ta' tliet filati fejn hemm iz~zewg twieqi fl-istess hajt.

Il-konvenut minn naha l-ohra jsostni illi dawn iz-zewg twieqi li jghatu ghal fuq is-setah tieghu ma jaghmlux l-istess setah accessibbli fis-sens li trid il-ligi.

Is-servitujiet predjali huma restrizzjoni fuq it-tgawdija assoluta tal-proprjeta`. Is-servitujiet legali privati, bhal ma qed jigi nvokat fil-kaz in ezami, huma ntizi sabiex jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-proprjetarji, u huma kkunsidrati bhala mehtiega ghal buon ordni ta' bejniethom u sabiex ikunu jistghu jitgawdew minghajr xkiel id-drittijiet reciproci.

Andrea Torrente fil-"**Manuale di Diritto Privato**" tieghu (Ed. 1974 pag. 329) jispjega s-servitujiet predjali bil-mod segwenti:

"*La servitu` prediali consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilita' di un altro fondo, appartenente a diverso proprietario. E' essenziale, pertanto, questa relazzione tra i due fondi, per cui il fondo dominante si avvantaggia della limitazione che subisce quello servente*".

Jista' jinghad illi llum il-gurnata l-iskop ewlieni ta' din is-servitu` partikolari u l-vantagg li jikkreja ghall-fond

dominanti u dak tal-privatezza u cioe' sabiex tigi eliminata l-inkonvenjenza li wiehed jittawwal x'hin ifettillu ghal fuq hwejjeg il-gar tieghu minn fuq dan il-bejt. Ghal din ir-raguni l-ligi tesigi gholi ta' bejn wiehed u iehor tul ta' bniedem, u ghalhekk mhux anqas minn sitt piedi. Originarjament, u fi zminijiet ohra jista' jkun li kien intiz ukoll ghal aktar sigurta`. Pero' illum il-gurnata certament ma jistghax jinghad illi hajt ta' sitt piedi ser izomm lil xi halliel milli jaqbez ghal go hwejjgek.

Dawn is-servitujiet, bhala limitazzjoni fuq it-tgawdija assoluta tal-proprjeta' ta' haddiehor, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva, u ghalhekk din il-Qorti taqbel mat-tezi tal-konvenut illi z-zewgt itwieqi jaghtu ghal fuq is-setah tal-konvenut ma' jistghux jitqiesu bhala li jfissru access ghall-istess setah kif ried ifisser il-legislatur taghna meta impona l-obbligu ta' opramorta fl-gholi indikat, f'kaz illi l-bejt ikollu tarag ghalih.

Huwa minnu illi fil-kaz in ezami nsibu illi din il-kamra li tghati ghal fuq is-setah tal-konvenut hija per necessita` accessibbli minn xi tarag.

Pero` l-fatt illi fil-kamra jezistu zewg twieqi f'gholi ta' tliet filati mill-art li jghatu ghal fuq is-setah, ma jfissirx illi b'daqshekk hemm dak li nfissru bhala "access".

Wiehed ma ghandux jippretendi u jistenna illi dak li jkun ser joqghod jaqbez meta jfettillu minn dawn it-twieqi sabiex jittawwal ghal fuq it-tarag mikxuf ta' l-attur. L-attur ma gab l-ebda hjiel illi dan qieghed isir jew hemm xi possibilita' jew intenzjoni li ser jsir.

Madankollu l-istorja mbaghad tkun differenti f'kaz illi jigi ppruvat illi, minkejja illi m'hemm l-ebda bibien ghal fuq dan is-setah, ikun xorta wahda qed isir uzu regolari minnu.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-attur, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz partikolari m'ghandux dritt jesigi livell oghla fl-opramorta tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti f'din il-kawza.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra l-attur."

Kontra din is-sentenza appella l-attur bl-aggravji f' dawn it-termini:-

(1) L-ewwel Qorti mhux biss ma apprezzatx tajjeb il-fatti rilevanti tal-kawza izda wkoll naqset milli tapprezza korrettement is-sens u l-portata tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut.

(2) Ukoll, dik l-istess Qorti interpretat malament il-ligi applikabbli ghall-materja taht konsiderazzjoni. Mhux hekk biss, in kwantu, dejjem fil-fehma ta' l-appellant, l-interpretazzjoni akkordata mill-ewwel Qorti, meta applikata ghac-cirkostanzi tal-kaz, twassal ghall-konsegwenzi strambi, ingusti u ridikoli;

(3) Inoltre, jidher li sfugga lil dik il-Qorti l-principju li l-unika soluzzjoni moghtija bil-ligi sabiex wiehed jehles mill-obbligu tal-bini jew tiswija tal-hajt divizorju hija r-rinunzja ghall-komproprjeta` tal-hajt u ta' l-art ta' tahtu meta ma jkunx hemm bini jistrieh mieghu. Dan ma japplikax ghall-kaz ta' bini ta' opramorta in kwantu din minn natura taghha tippresupponi bini li jistrieh mal-hajt divizorji pre-ezistenti;

Irtirati minnu l-eccezzjonijiet ta' indoli procedurali, fit-twegiba tieghu fil-mertu l-konvenut jikkontendi illi huwa mhux tenut jibni l-opramorta ghaliex fil-parti fejn l-attur qieghed jinsisti illi tittella l-opramorta ma tiffurmax parti mill-hajt tieghu izda f' parti li tinsab sular aktar l-isfel u tifforma speci ta' terrazzin. Inoltre, din il-parti hi inaccessibbli mill-flat. Gjaladarba, kif hekk jirribatti l-konvenut appellat, huwa ha l-mizuri mehtiega biex ma jtellefx il-privatezza ta' l-attur, gar tieghu, ma ghandux jigi mgieghel ittella l-opramorta. Finalment, l-appellat jenfasizza illi l-pretensjoni ta' l-attur saret unikament bi spirtu vessatorju u vendikattiv;

B’ introduzzjoni generali ghall-kwestjoni nvoluta jinhass opportun illi din il-Qorti tirregistra dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) L-attur appellant jargina l-azzjoni tieghu fuq id-dispost ta’ l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili li fl-ewwel inciz tieghu jipprovdi li “dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt”;

(2) Fir-rigward jinsab affermat illi “*la legge relativa alla opera morta, come è espresso nel Diritto Municipale ed anche nella detta Ordinanza No. III del 1864, e nella detta Ordinanza No VII del 1868, articolo 123, è di* <u>*ordine pubblico*</u>*, e quindi non puo essere alterata da convenzioni, siano espresse, siano tacite, … ed importa non una facolta`, ma un dovere*” - “**Gentildonna Margherita Caruana -vs- Negte Lorenzo Farrugia Bugeja**”, Appell Civili, 11 ta’ Novembru 1870 (**Kollez. Vol. V pagna 404**);

(3) Issokta jigi precizat illi gjaladarba l-opramorta hi konsiderata bhala servitu legali “*nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all’ esercizio del diritto di proprieta` vicine o contigue, la naturale conseguenza che discende da tale principio è che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta`,* <u>*deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l’ innalzamento dell’ opera morta*</u>” - “**Marianna Zammit Gauci -vs- Sac. Loreto Callus**”, Appell Civili, 23 ta’ April 1926 (**Kollez. Vol. XXVI P I p 462**). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni moghtija mill-gurisprudenza lit-test tal-ligi hi dik li l-bejt ossija “terrazzo” fejn l-opramorta hi indikata “<u>*sia abitualmente accessibile*</u>”;

(4) Ghalkemm il-ligi hi ta’ ordni pubbliku hu accettat illi l-fini taghha mhux dak ta’ utilita` pubblika imma, invece, li jigu tutelati l-<u>interessi eskluzivament privati</u> tant li jinghad illi “*in conseguenza il possessore del fondo vicino ha la facolta o no di esigere l’ adempimento*

di quell' obbligo; e tale obbligo puo` farsi cessare o modificare per atto di rinunzia o di convenzione fra i vicini" - "**Vittoria vedova di Leonardo Grima -vs- Paolo Vassallo**", Appell Civili, 31 ta' Ottubru 1906, (**Kollez. Vol. XIX P I p 168**). Enuncjazzjoni din akkolta fis-sentenza riportata a **Vol. XLIX P II p 1070**;

(5) Kif maghruf, di regola d-destinazzjoni ta' bini ta' hajt hu dak ta' demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-gheluq tal-proprjeta`. Dak li trid il-ligi fil-kaz ta' opramorta hu li bl-innalzament tal-hajt divizorju sa l-gholi preskritt bl-Artikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tnehhija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet "**Elizabeth Grech -vs- Carmela Vella**", Appell Civili, 14 ta' Marzu 1984, "il-legislatur ried li jelimina l-introspezzjoni ghal go proprjeta` ta' haddiehor bil-konsegwenti skomodu lil min jghammar fil-fond soggett ghal dik l-introspezzjoni". Ara wkoll **Kollez. Vol. XIX P II p 86**;

Fermi dawn il-konsiderazzjonijiet rakkolti mill-gurisprudenza, jibda biex jigi osservat illi l-konvenut appellat ma ressaq ebda difiza fis-sens illi kontra s-servitu legali ta' l-opramorta pretiz mill-attur appellant huwa ghandu servitu kuntrarju konsistenti fid-dritt Ruman "*prospicere et inspicere in alienum*", komunement maghruf bhala d-dritt ta' veduta fuq il-fond vicin. Invece huwa jikkampa l-opposizzjoni tieghu fuq is-sitwazzjoni oggettiva tal-fond tieghu. Dan fuq zewg livelli. L-ewwelnett, li l-bejt tal-flat tieghu hu f' livell aktar gholi mill-parti fejn l-attur qed jinsisti li ghandha tittella l-opramorta. Fit-tieni lok, u f' kull kaz, it-terrazzin zghir jew setah li ghandu f' din il-parti huwa ghal kollox inaccessibbli jew mhux facilment accessibbli u dan, bhal speci, jeskludih milli josserva l-precett legislativ ta' l-Artikolu 427, Kodici Civili. Hu proprju dan il-qofol tal-kwestjoni taht ezami;

Mill-esposizzjoni teknika tal-perit relatur quddiem l-ewwel Qorti, u mill-access mizmum minn din il-Qorti jirrizulta li s-setah manufatt fil-kors tal-kostruzzjoni tal-fond ta' l-

appellat imiss minn naha l-wahda ma' cinta gholja tliet (3) filati li tifred il-proprjetajiet tal-kontendenti u minn naha l-ohra ma' kamra arretrata l-gewwa minn dan il-hajt, adebita ad uzu ta' kcina. F' din il-kamra hemm zewgt itwieqi tliet filati gholjin mill-art li jaghtu ghal fuq dan is-setah. Ma jezisti ebda access iehor ghal dan is-sehh li hu interkjuz b' hajt baxx;

Ghall-appellanti, anke minn kif konfigurat, is-setah jibqa' estensjoni tal-bejt u ghalhekk, fil-hsieb tieghu, huwa kontrovers li anke f' dan il-kaz ma jibqghux japplikaw ir-restrizzjonijiet mil-ligi stabbiliti. Dejjem skond l-appellanti l-obbligu li wiehed jirrispetta l-gholi regolamentari ma tigix nieqsa bl-ezistenza ta' hitan jew ostakoli ohra li jimpedixxu fil-konkret li l-konvenut jittawwal ghal fuq il-fond tieghu. Jekk ir-"*ratio*" tan-norma tal-ligi (Artikolu 427, Kodici Civili) hi dik kif espressa mill-appellanti allura, indubitament, fl-istat attwali, il-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprejtajiet ma ghandux il-gholi legali ta' metru u tmenin centimetru;

Bir-rispett kollu pero` din il-Qorti ma tikkondividix ghal kollox dan il-hsieb. Kif interpretat mill-gurisprudenza kopjuza fuq il-materja u llustrata aktar 'il fuq, bl-artikolu tal-ligi in diskussjoni l-*voluntas legislatoris* tidher li hi dik li principalment, oltre li tiskansa l-perikolu, telimina kull introspezzjoni diretta fil-proprjeta` ta' haddiehor.  Jidher ukoll minn din l-istess gurisprudenza illi l-metru adoperat biex jitkejjel l-istat ta' fatt tendenti ghal din l-introspezzjoni hu dak ta' l-abitwalita` ta' uzu, u allura l-abitwalita` ta' l-iskomdu ta' min ikun jghammar fil-proprjeta` suggetta ghal dak l-iskomdu. Ara b' zieda mas-sentenzi fuq citati, dawk fl-ismijiet "**Salvatore Spiteri -vs- Filomena Magro**", Qorti Civili, Prim' Awla, 26 ta' April 1958 u "**Enoch Buhagiar -vs- Joseph Mallia**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998;

Fil-fattispeci mhux biss ma saretx prova ta' din l-abitwalita` talli wkoll mill-qaghda oggettiva l-istruttura tal-fond ta' l-appellat ma tikkonsentix fil-konkret ebda introspezzjoni kommoda u agevoli. Mhux allura bizzejjed

biex jiskatta l-obbligu ta’ l-innalzament tal-hajt il-fatt ta’ l-ezistenza *ut sic* ta’ bejt jew terrazzin meta, ghal kull fini u effetti, bhal f’ dan il-kaz, il-possibilita` li tigi pratikata l-*inspectio* u l-*prospectio* fuq il-fond ta’ l-attur hi, mill-konstatazzjoni oggettiva u reali tal-kostruzzjoni, wahda ragonevolment remota, kif gie accertat mill-access. Dan, s’ intendi, fl-istat attwali u *rebus sic stantibus* il-karatteristici strutturali partikulari f’ dan il-kaz u li, ghar-ragunijiet provvduti, jaghmlu derogabbli d-disposizzjoni tal-ligi fir-rigward.

Fic-cirkostanzi maghrufa ta’ fatt mhux il-kaz li l-Qorti titbieghed mill-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti. L-aggravji qeghdin jigu ghalhekk respinti, kompriz anke l-ewwel aggravju. Tenut qies ta’ l-ispjegazzjoni fornita mill-appellat fir-risposta ta’ l-appell tieghu, din il-Qorti ma ssibx fl-eccezzjoni ventilata mill-konvenut dik l-ammissjoni suggerita mill-appellant.

Ghal dawn il-motivi, l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata, konfermata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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