MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 576/2004

Marie Borg Vassallo

vs

Joseph Farrugia

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fis-6 ta` Awissu, 2004, li in forza taghha wara li ppremettiet illi:

L-attrici hija proprjetarja u ghandha pussess tal-fond residenza taghha li jgib l-indirizz 4 Triq San Guzepp, Sliema, liema fond ghandu gnien fuq in-naha ta` wara, u diversi kmamar li ghandhom twieqi jaghtu ghall-imsemmi gnien.

Il-konvenut jirrisjedi u ghandu pussess tal-fond adjacenti li jgib l-indirizz 6 Tirq San Guzepp, Sliema, li m`ghandu ebda bitha retroposta; u ghalkemm tali fond ghandu hitan fuq in-naha tal-gnien ta` l-attrici, sa ftit gimghat ilu ma kellu ebda twieqi miftuha u jharsu ghal fuq il-gnien ta` l-attrici.

Fl-ahhar ta` Gunju, 2004, il-konvenut beda xogholijiet li bihom huwa fetah tlitt itwieqi fil-hajt proprjeta` tieghu, liema twieqi jharsu kemm fuq proprjeta` ta` terzi kif ukoll ghal fuq il-proprjeta` ta` l-attrici, u b`introspezzjoni ghal gol-fond ta` l-attrici.

Il-ftuh da parti tal-konvenut ta` twieqi li minnhom wiehed jista` jittawwal ghal fuq il-proprjeta` ta` l-attrici jikkostitwixxi invazjoni tad-dritt tal-privatezza ta` l-attrici, qed johloq servitu` fuq il-proprjeta` ta` l-attrici, u jammonta ghal spoll vjolenti u klandestin.

Talbet lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni li jkun jehtigilha taghmel din l-istess Qorti fic-cirkostanzi, inkluza n-nomina ta` perit nominandi, tiddikjara li l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta` l-attrici meta huwa fetah twieqi fuq in-naha ta` wara tal-fond tieghu 6 Triq San Guzepp Sliema.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristina d-drittijiet kollha ta` l-attrici billi jaghlaq kwalunkwe tieqa li huwa fetah fil-fond 6 Triq San Guzepp Sliema li minnhom persuna tista` tittawwal ghal fuq jew ghal gol-fond ta` l-attrici 4 Triq San Guzepp, Sliema, okkorrendo taht is-supervizjoni tal-perit nominandi;

3. Fin-nuqqas da parti tal-konvenut, tawtorizza lill-attrici taghmel ix-xogholijiet necessarji biex jigu ripristinati d-drittijiet taghha ossia biex jinghalqu tali twieqi, anke jekk ikun il-kaz taht is-supervizjoni ta` perit nominandi u bil-protezzjoni u bl-assistenza ta` ufficjala tal-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta` l-ittra legali tas-16 ta` Lulju, 2004 kontra l-konvenut, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:

1. L-eccipjenti jecepixxi illi t-tieni rekwizit sabiex tirnexxi l-*'actio spolii'* huwa nieqes stante illi ma kien hemm l-ebda disturb tal-pussess (*"spoliatum fuisse"*) la b`mod vjolenti u lanqas b`mod klandestin da parti ta` l-eccipjent fil-konfront ta` l-attrici u dana stante illi z-zewgt itwieqi li l-eccipjent fetah dawn infethu fuq 'shaft' li jappartjeni lil terzi li huwa gab il-kunsens taghhom halli jiftahom u per konsegwenza l-attrici m`ghandha xejn x`taqsam ma` dan is-'shaft' u ghalhekk ma kienx hemm bzonn illi l-eccipjent jitlob il-kunsens taghha. In oltre, il-ftuh ta` dawn iz-zewgt itwieqi da parti ta` l-eccipjent bla ebda mod m`huwa qed ittellef xi drittijiet privati ta` l-attrici.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar, 2005, li in forza tieghu inhatar bhala perit tekniku l-AIC Valerio Schembri sabiex (i) ikejjel l-gholi tal-hajt divizorju bejn il-gnien tal-attrici u l-bitha tal-fond retrostanti; (ii) ikejjel it-tul tal-bitha tal-fond retrostanti dak tal-attrici, jigifieri d-distanza bejn il-hajt divizorju msemmi u l-bini, u (iii) ikejjel id-distanza bejn it-twieqi godda li fetah il-konvenut u l-hajt divizorju bil-prolungament immaginarju tieghu sal-livell tat-twieqi;

Rat ir-rapport ipprezentat mil-perit tekniku fit-28 ta` Gunju, 2005, u minnu mahluf fl-udjenza tas-7 ta` Ottubru, 2005;

Semghet ukoll lill-istess perit tekniku in eskuzzjoni;

Rat l-affidavits imressqa bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-attrici hi propjetarja tal-fond 4, Triq San Guzepp, Sliema, u fuq wara tal-fond ghandha gardina accessibbli minn zewg bibien, wiehed fil-kcina u l-iehor fil-kamra ta` l-ikel. Fuq parti ta` wara ta` din il-gardina, hemm bitha ta` terzi, li tmiss mal-hitan tal-fond tal-attrici u tal-konvenut *at right angles*. F`Gunju tal-2004, il-konvenut fetah tlett twieqi fil-hajt tieghu, li jaghtu direttament ghal gol-bitha tat-terzi, izda minnhom il-konvenut ikun jista` jhares direttament ghal fuq il-gardina u l-fond tal-attrici. L-attrici ilmentat minn dawn it-twieqi u fethet din il-kawza ta` spoll. Gie ikkonstatat li t-twieqi huma f`distanza ta` anqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju tal-fond tal-attrici.

Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta` spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli ‘l hadd li jiehu l-ligi b`idejh u jxekkel stat ta` fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga` jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*). F`din l-azzjoni huwa mehtieg jigu ppruvati tlett elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) il-tehid tieghu b`ghemil tal-konvenut u (c) li l-azzjoni nbdiet fi zmien xahrejn minn dak it-tehid.

Illi dwar <u>l-ewwel element</u>, huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghamil ilmentat, l-attur kien fil-pussess imqar materjali jew ta` fatt. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak tal-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista` jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta` esercizzju ta` dritt. B`mod partikolari, jista`

jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta` jedd mahluq minn stat ta` fatt.

Illi l-ligi ghandha dispozizzjoni specifika ghall-kaz ta` kif jitqies il-pussess f`kaz ta` servitu` wkoll. Izda l-izjed haga rilevanti ghall-finijiet tal-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum hu li wiehed jista` jitkellem dwar pussess tutelabbli wkoll fejn tali ezercizzju ta` jedd ma jkunx imnissel minn titolu, li n-nuqqas tieghu m`huwiex ta` xkiel ghall-ezercizzju tar-*remedium spolii*.

F`dan il-kaz, jirrizulta li l-attrici kellha, bhala fatt, id-dgawdija tal-gardina bla ebda introspezzjoni minn terzi. Dan jirrizulta ppruvat mix-xhieda taghha stess u ta` huha, Albert Borg, li twieldu u ghexu f`dak il-post sa ma dan tal-ahhar izzewweg u mar joqghod band`ohra. Hbieb tal-attrici wkoll ikkonfermaw li fil-gardina l-familja tal-attrici kellhom privatezza assoluta, u ma kien hemm ebda tieqa li taghti ghal fuq dik il-gardina. Il-privatezza li kienet tgawdi l-attrici huwa pussess tuttelabbli bl-azjoni ta` spoll, u kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Gauci vs Psaila”, deciza fit-30 ta` Mejju, 2003, ftuh ta` twieqi ghal fuq gnien tal-attur jikkostitwixxi spoll li l-attur ghandu dritt jitlob li jinghalqu.

Illi dwar it-tieni element, huwa mehtieg li jintwera li l-ghamil spoljattiv ikun wiehed arbitrarju u maghmul kontra r-rieda tal-possessur b`mod li jista` jaghti lok ghal azzjoni ta` danni kontra min ikun wettqu. Huwa wkoll mahsub li l-ghamil irid ikun wiehed vjolenti jew imqar mistur ghall-gharfien tal-persuna li kellha l-pussess.

Illi, gie mfisser ukoll li l-kliem *“vis aut clam”* li jirradikaw dan l-element tal-azzjoni, mhux tabilfors jissarraf f’ghamil ta` tkissir jew qerda ta` oggett mizmum mill-attur jew li fih huwa jgarrab xi hsara fizika, ghalix huwa bizzejjed li l-ghamil spoljattiv isir kontra r-rieda tieghu jew minghajr ma jithalla jintebah bih (ara “Desira vs Lungaro” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta` Jannar, 1961, u “Xuereb vs Aquilina”, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta` Dicembru, 2002).

Issa, f`dan il-kaz jirrizulta li l-ftuh tat-twieqi sar minghajr il-kunsens tal-attrici. Il-konvenut, fil-fatt, kien talab lill-attrici jekk din isibx oggezzjoni li hu jiftah it-twieqi, u din m`accettatx. Il-konvenut, pero`, approfitta ruhu meta induna li l-attrici marret ghal weekend break f`lukanda, u fetah it-twieqi kontra l-volonta` taghha. B`hekk gie li fixkel lill-attrici fil-pussess li kellha tal-gardina taghha, u dan kontra r-rieda taghha.

Illi <u>dwar it-tielet element</u>, il-ligi trid li l-azzjoni ghat-tnehhija tal-effetti tal-ispoll ghandha tinbeda fi zmien xahrejn. Dan iz-zmien huwa meqjus bhala terminu ta` dekadenza. Bhal kull wiehed iehor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur. Izda meta l-kwistjoni taz-zmien tittella` mill-imharrek bis-sahha ta` eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta` spoll privileggat saret barra zmienha taqa` fuq l-istess imharrek, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

F`dan il-kaz jirrizulta li l-agir tal-konvenut sehh fl-ahhar ta` Gunju tal-2004. Dan hu ikkonfermat minn hu l-attrici u l-hbieb taghha, u, fuq kollox, lanqas hu kontestat mill-konvenut. Il-Qorti hi sodisfatta li mill-provi li gabet l-attrici, din il-kawza, li infethet fis-6 ta` Awissu, 2004, infethet entro it-terminu rikjest mil-ligi.

Kwindi, t-tlett elementi mehtiega biex tirnexxi azjoni ta` spoll jirrizultaw pruvati.

Il-Qorti tosserva li, f`kull kaz, anke jekk wiehed jiddipartixxi mill-azjoni ta` spoll, dak li ghamel il-konvenut huwa kontra l-provediment tal-artikolu 443 tal-Kodici Civili, li jrid li l-ftuh ta` twieqi ghandhom ikunu f`boghod ta` aktar minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju. F`dan il-kaz, hu stabbilit li dawn it-twieqi m`humiex distanza ta` 2 piedi u nofs (jew 76 centimetru) mill-hajt divizorju; fil-fatt huma biss 22 centimetru `l boghod. Il-Qorti hija tal-fehma li d-distanzi li l-ligi timponi fit-Titolu li tittratta s-servitujiet ghandhom jigu osservati f`kull kaz, minghajr htiega li jigi determinat jekk in-nuqqas li tigi osservata d-distanza stabbilita, johloqx pregjudizzju jew hsara lill-gar. Hekk, fil-kawza, <u>“Mangion vs Borg”</u>, deciza minn din il-Qorti fit-3 ta` Frar, 1983, intqal

li d-distanza ta` zewg piedi u nofs stabbilita fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili, giet stabilita b`mod kategoriku u ghandha dejjem tigi osservata, u l-vicin ghandu dritt jitlob li tigi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni. Hekk ukoll fil-kawza, “Camilleri vs Curmi”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta` Lulju, 1995, qalet li d-distanza kontemplata fl-artikolu 443 tal-Kodici Civili, tapplika anke jekk `l hinn mill-hajt divizorju, fil-proprjeta` tal-gar, ma hemmx tieqa jew apertura ohra, u, ghalhekk, ma jsofrix pregjudizzju bil-fatt li t-tieqa infethet f`distanza anqas minn dik stabbilita fil-ligi. Fil-kawza “Mizzi vs Corso”, decisa wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta` Mejju, 2003, gie osservat li l-gar m`ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregjudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta` twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Fl-istess sens hija s-sentenza moghtija mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Azzopardi vs Azzopardi”, deciza fl-24 ta` Settembru, 2004.

Illi din il-posizzjoni hija konfortata wkoll mill-awturi. Hekk, per ezempju, il-Baudry-Lacantinerie fil-volum ‘Dei Beni’, pagna 766, jghid, b`riferenza ghad-distanza li trid tinzamm fit-twahhil ta` sigar, illi *“Questo diritto, assoluto come il principio stess posto nell`articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregiudizio o meno”*. L-awturi jikkwotaw wkoll sentenza mill-Cassazzione Franciza u jghidu li r-regola *“Si applica anche per minima cha sia la differenza tra la distanza osservata e la distanza legale”*. Hu fil-verita, jekk nidhlu nezaminaw il-pregjudizzju, fejn se nieqfu? Il-ligi tghid li, f`certi kazijiet, ghandha tinzamm distanza ta` zewg piedi u nofs; allura, wiehed jista` jargomenta, xi pregjudizzju jista` jkun hemm jekk id-distanza tkun ta` zewg piedi u hames pulzieri? Fejn se tinqata l-linja? Il-ligi dahlet regoli certi biex ma jkunx hemm disgwid u interpretazzjonijiet differenti, u, fuq kollox, biex ic-cittadin ikun jaf ezatt il-pozizzjoni tieghu, u l-Qorti tibda` tmur kontra dan il-hsieb (bi pregjudizzju ghac-cittadin) jekk tibda ixxellef regoli determinati b`kriterju soggettiv ta` pregjudizzju.

L`awturi <u>Lo Bianco & Lo Bianco</u> fil-ktieb 'La Pratica delle limitazioni delle Servitu` Prediali e del Condominio', jghidu wkoll f`pagna 184 li *"Stabilendo la distanza minima di metri due per i pozzi, le cisterne, i fossi, e metri uno per le tubazioni, il legislatore ha presunto, che essi, costruiti a distanza minore arrecano un danno alla proprieta` vicina; motivo per cui <u>non e` ammissibile</u> il volere dimostrare tecnicamente che se costruiti a minore distanza essi non possone provocare danno"*. L-iskop ta` dan il-principju huwa biex ma jidholx dubbju fejn il-legislatur irid certezza. Il-legislatur ma qalx li l-gar irid jzomm distanza bizzejjed biex ma jikkreax pregjudizzju jew hsara, izda qal li, tal-anqas, irid izomm certa distanza. Dawn huma regoli cari, precisi u ma jhallux lok ghall-interpretazjoni.

L-istess awturi <u>Lo Bianco & Lo Bianco,</u> f`sezzjoni ohra tal-ktieb taghhom (pagna 274), jirreferu ghal decizjoni tal-Corte di Cassazzione fl-Italia fejn, b`riferenza ghad-distanza li ghandha tinzamm f`tieqa laterali ghall-proprjeta` tal-gar (bhal ma hu l-kaz in ezami), tghid li din id-distanza ghandha tinzamm senz`altru, u l-ligi (bhal taghna) *"Non distingue se il fondo sia chiuso o meno, imponendo l`obbligo della distanza di un metro e mezzo per l`apertura di vedute diretti sia nell`una che nell`altra ipotesi".* Kwindi, ma taghmilx differenza jekk il-fond tal-vicin hux maghluq b`hajt jew le, ghax id-distanza trid tinzamm xorta wahda.

F`dan il-kaz, it-twieqi m`ghandhomx id-distanza li trid il-ligi mil-hajt divizorju tal-proprjeta` tal-attrici u kwindi, anke taht dan l-aspettt, l-attrici ghandha dritt tinsisti li t-twieqi jinghalqu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa` it-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tieni talba tiffissa terminu ta` erbghajn (40) jum mil-lum sabiex jaghlaq it-tlett twieqi meritu tal-kawza.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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