MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 694/2006

Joseph Zammit u martu Victoria Zammit (detenturi tal-karti ta’ identita’ numru 627640M u 747346M rispettivament)

Vs

Michael Debono u martu Mary Debono (detenturi tal-karti ta’ identita’ numru 980646M u 523943M rispettivament)

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti tar-rikors guramentat** li permezz tieghu ir-rikorrenti ssottomettew :

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru tlieta u ghoxrin (23), Triq is-Simblija, Naxxar.

2. Illi biswit il-propjeta’ tal-atturi, u cioe’ fis-sit bin-numru sebgha u ghoxrin (27), Triq is-Simblija, Naxxar, propjeta’ tal-konvenuti, qed jigu mwettqa xoghlijiet konsistenti fil-bini ta’ *basement* taht il-livell tat-triq, kif ukoll diversi *residential units* mill-livell tat-triq ‘l fuq. Illi sal-lum, u kif jirrizulta mir-ritratti hawn mehmuza, l-izvilupp li gie esegwit fuq inkarigu tal-konvenuti jikkonsisti fil-*garages* fil-*basement levels,* zewg (2) *flats* fil-livell tat-triq, u zewg (2) *flats* fil-*first floor level,* li s’issa jinsabu fi stat semi-kompletat.

3. Illi bil-mod kif qed jigi esegwit u mwettaq l-izvilupp in kwistjoni, qed jigu lezi d-drittijiet ta’ tgawdija ta’ propjeta’ tal-atturi, u dan senjatament ghas-segwenti ragunijiet.

4. Illi fl-ewwel lok mhux qed jigu osservati d-distanzi li tirrikjedi l-ligi stante illi nbniet il-gallerija li qed tappoggja fuq il-hajt divizorju ta’ bejn il-propjeta’ tal-atturi u tal-konvenuti u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

5. Illi fit-tieni lok, per konsegwenza tal-konfigurazzjoni tal-propjeta’ li qed tigi zviluppata fuq inkarigu tal-konvenuti, uhud mill-aperturi fuq il-parti ta’ wara tal-fond jifthu ghal fuq il-propjeta’ tal-atturi, u ghalhekk bil-mod illi qed isir l-izvilupp tal-propjeta’ tal-konvenuti ser jigi kreat servitu’ reali ta’ prospett ghal fuq il-propjeta’ tal-atturi, liema dritt qatt ma kien jezisti qabel ma’ beda dan ix-xoghol, u li ghalhekk ser tigi kompromessa l-privatezza li l-fond tar-rikorrenti kien s’issa jgawdi.

6. Illi noltre dan, l-izvilupp li qed jigi mwettaq minn persuni fuq inkarigu tal-konvenuti mhux qed isir skond is-sengha u l-arti, u dan fid-dawl tal-fatt illi l-hajt divizorju li fuqu appoggjaw il-konvenuti, mhux tal-hxuna rikjesta mill-

ligi fl-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, u l-istess konvenuti ma kkreawx ir-rinforzar mehtieg sabiex jiflah ghall-piz illi qed jizdied fuq dan il-hajt;

7. Illi konsegwentement, l-esponenti qed isofru, u ser ikomplu jsofru pregudizzju per konsegwenza tax-xoghlijiet illi qed jigu mwettqa mill-konvenuti fis-sit propjeta’ taghhom, u dan minhabba r-ragunijiet imsemmija;

8. Illi t-trattattivi bejn il-partijiet sabiex jintlahaq ftehim bonarju ma swew ghal xejn, u ghalhekk kellhom jigu ntavolati l-proceduri odjerni;

9. Illi l-atturi talbu u ottjenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet premessi bin-numru ta’ referenza 955/06, li gie milqugh definittivament fit-18 ta’ Lulju 2006.

Ghaldaqstant, jghidu l-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandiex:

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet li qed jigu mwettqa mill-konvenuti jew minn persuni fuq inkarigu taghhom, u mhux qed isiru skond il-ligi, u dan stante illi bil-mod kif il-konvenuti bnew il-bini adjacenti ghall-propjeta’ tal-atturi, l-aperturi ma nbnewx skond id-distanzi li tirrikjedi l-ligi u wkoll qed jinholoq abbuzivament u llegalment dritt ta’ prospett mill-konvenuti ghal fuq il-propjeta’ tal-atturi.

2. Tiddikjara wkoll illi l-hajt tal-appogg bejn il-propjetajiet tal-partijiet kontendenti mhux tal-wisa’ rikjest mill-ligi ai termini tal-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

3. Tordna lill-konvenuti jaghlqu l-aperturi kollha li nbnew minghajr ma gew osservati d-distanzi rikjesti mill-ligi mill-propjeta’ tal-atturi, okkorrendo bl-opera ta’ Periti nominandi.

4. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu dak mehtieg, u dan taht is-sorveljanza ta’ Periti nominandi, sabiex bil-mod kif giet kostruwita l-binja tal-konvenuti, ma jigix ikkreat dritt ta’ prospett ghal fuq il-propjeta’ tal-atturi.

5. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega, u dan taht is-sorveljanza ta' Periti nominandi, sabiex il-hajt divizorju bejn il-propjetajiet tal-kontendenti jkun tal-wisa' rikjest mill-ligi.

B'riserva ghal kwalunkwe azzjoni spettanti lill-atturi ghad-danni u kwalsiasi hlasijiet illi jistghu jkunu intitolati ghalihom l-atturi.

Bl-ispejjez, inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru ta' referenza 955/06, u tal-ittri nterpellatorji datati 19 ta' Jannar 2006, 13 ta' Marzu 2006, 20 ta' April 2006, 25 ta' April 2006, 10 ta' Mejju 2006 u 18 ta' Mejju 2006, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata ta' l-intimati** a fol. 14 tal-process fejn eccepew:

a. Illi l-aperturi li qed isiru fil-propjeta' tal-esponenti qed isiru skond id-distanzi li tirrikjedi l-ligi u m'hu qed jinholoq ebda servitu' jew dritt ta' prospett abbuziv jew illegali ghal fuq il-propjeta' tal-konjugi Zammit u konsegwentement l-ewwel talba ghandha tigi michuda.

b. Ghar-rigward tat-tieni talba dwar il-hajt tal-appogg, il-hajt divizorju u komuni bejn il-propjeta' tal-esponenti u l-propjeta' tar-rikorrenti nbena numru ta' snin ilu u l-esponenti m'hu qed jibni l-ebda hajt divizorju gdid izda semplicement qieghed jgholli fuq hajt ezistenti u ghalhekk m'hu tenut illi jzid l-ebda hxuna ulterjuri fl-istess hajt, izda qed izomm l-istess hxuna tal-hajt sottostanti. Jigi rilevat illi l-hajt divizorju ezistenti bejn iz-zewg binja probabbilment inbena mill-istess sid meta kien qieghed jibni l-propjeta' fl-inhawi jew f'kull kaz, meta nbena tali hajt, dan il-hajt inbena b'tali mod u manjiera bil-kontentezza tas-sid/sidien rispettivi tal-propjetajiet u konsegwentement m'huwiex tenut illi llum il-gurnata wara li ghaddew numru ta' snin minn meta giet zviluppata tali propjeta' li issa f'daqqa wahda tizdied il-hxuna tal-hajt divizorju u dan billi sabiex issir tali hxuna addizzjonali jirrikjedi d-demolazzjoni totali tal-hajt divizorju bil-

konsegwenza illi anke l-bini nnifsu taz-zewg nahat jiggarraf u ghalhekk m'huwiex konsentit li tali operat issir u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda

c. Illi dwar it-tielet talba, ma hemm ebda aperturi li nbnew minghajr ma gew osservati d-distanzi rikjesti mill-ligi u konsegwentement din ukoll ghandha tigi michuda

d. Ghar-rigward tar-raba' talba jinghad li ma gie krejat l-ebda servitu' ta' prospett ghal fuq il-propjeta' tal-konjugi Zammit u konsegwentement din it-talba ukoll ghandha tigi michuda. L-esponenti ghandhom dritt li jgawdu l-propjeta' taghhom daqskemm ghandhom dritt igawdu l-proprejta' taghhom il-konjugi Zammit u konsegwentement anke d-drittijiet tal-esponenti ta' propjeta' ghandhom jigu rispettati u ghalhekk ir-raba' talba' ghandha tigi michuda.

e. Ghar-rigward tal-hames talba din hija konsegwenti ghat-tieni talba u konsegwentement galadarba t-tieni talba ghandha tigi michuda, anke din il-hames talba ghandha tigi michuda.

f. Illi noltre, b'addizzjoni ghall-premess, il-hajt divizorju ezistenti huwa b'sahhtu bizzejjed sabiex jiflah il-piz tal-bini li qed jaghmlu l-esponenti u anke l-hajt addizzjonali li bi hsiebhom jibnu huwa ntiz li jkun ta' sahha bizzejjed sabiex jiflah l-istruttura nnifisha. Il-bini kollu li sar sa issa sar skond l-arti u s-sengha u taht id-direzzjoni assidwa ta' perit arkitett inoltre, anke l-kumplament tal-bini ser isir ukoll skond l-arti u s-sengha u l-pjanti u pjanijiet maghmula mill-esponenti ghal tali zvilupp huwa pjenament konformi ma' dik li tirrikjedi l-arti u s-sengha.

g. Illi ghalhekk it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu lkoll michuda bl-ispejjez.

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

Rat id-digriet li bih gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 955/06;

Rat id-dgriet a fol 24 li bih gie nominat il-Perit Alan Saliba;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku a fol 103;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Perit tekniku in eskussjoni;

Rat id-decizjoni taghha in parte a fol 133;

Rat ir-relazzjoni addizzjonali a fol 137;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi fit-talbiet tar-rikorrenti qed jintalab li dina l-Qorti tiddikjara illi **l-aperturi** fil-fond tal-intimati ma nbnewx skond id-distanzi li tirrikjedi l-ligi u li **l-hajt tal-appogg** bejn il-propjetajiet tal-partijiet kontendenti mhux tal-wisa' rikjest mill-ligi ai termini tal-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalkemm fil-premessi tar-rikors guramentat jissemma li mhux qed jigu osservati d-distanzi li tirrikjedi l-ligi fejn inbniet **gallerija** li tappoggja fuq il-hajt divizorju ta' bejn il-propjeta' tar-rikorrenti u ta' l-intimati bi vjolazzjoni tal-Artikolu 443 tal-Kap 16 talba f'dan is-sens ma saritx. Inoltre ma jirrizultax li hemm ebda gallerija li thares fuq il-proprjeta' ta' Zammit. Il-gallerija qeda f'distanza legali u qeda thares fuq proprjeta' tal-intimati.

Il-Qorti kienet innominat lill Perit Alan Saliba biex jirrelata dwar l-allegazzjoni li hemm aperturi li mhumiex skond id-distanza legali li tirrikjedi l-ligi, u jirrelata dwar is-sahha tal-hajt divizorju, jekk ikun il-kaz.

Dwar l-aperturi

Il-Perit tekniku rrelata li (1) (3) u (4) talba tar-rikorrenti dwar l-aperturi ghandhom jigu milqugha fis-sens li l-intimati ghandhom jipprolungaw il-hajt divizorju bi 3m lura mill-aperturi taghhom ghall-gholi kollu tal-bini taghhom. Hu spjega li dwar l-aperturi r-rikorrentil qed jilmentaw li minhabba fihom hemm prospett fuq il-proprjeta' taghhom u qed isofru minn nuqqas ta' privatezza. Il-Perit jghid pero' li kieku nzammet id-distanza legali skond l-artikolu 443 xorta wahda ma kienx ser jigi elminat l-ilment tar-rikorrenti li hu wiehed dwar prospett u privatezza. Ghalhekk hu ghamel is-suggeriment li jkun hemm il-prolungament fuq il-hajt divizorju biex jitnehha dan l-inkonvenjent.

Fil-fatt il-Qorti kienet tat provvediment f'dan is-sens (ara fol. 133/5) fejn awtorizzat li l-intimati jithallew jipprolungaw il-hajt divizorju bi tlett metri lura mill-aperturi taghhom ghall-gholi tal-bini taghhom skond kif irrelata l-perit u dan taht is-sorveljanza ta' l-istess perit nominat. Dan ix-xoghol fil-fatt sar (ara fol 141).

Ghalhekk fuq dina l-kwistjoni saru xogholijiet rimedjali billi nbnew hitan biex il-fethiet li kienu qeghdin jikkawzaw introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti jinghalqu u 'ssa hemm terrazzin maghluq fil-proprejta' tal-intimati b'hekk l-aperturi qeghdin interni fil-proprjeta' ta' l-intimati (ara fol 146/147).

Kif inghad fis-sentenza tal- PA. (JSP) Zammit vs Sultana 31/1/1994. Vol LXXV111 p3/4 p26) il-ligi tobbliga lis-sid li ma jiftahx twieqi vicin il-hajt divizorju biex jassigura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-gar li jigi lilu krejat inkonvenjent minhabba l-vicinanza zejda. Jekk tali vicinanza ma tkunx fizikament possibli minhabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni, il-ligi m'ghandhiex tigi interpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fit-tgawdija ta' hwejgu.

Dwar hxuna tal-hajt ta' l-appogg

It- tieni (2) u l- hames (5) talba tar-rikorrenti tirrigwarda l-hxuna tal-hajt divizorju. Huma jirritjenu li l-hajt ta' l-appogg bejn il-propjetajiet tal-partijiet kontendenti mhux tal-wisa' rikjest mill-ligi ai termini tal-Artikolu 407 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Perit tekniku halla dina l-kwistjoni f'idejn il-Qorti billi hija kwistjoni legali.

Skond l-artikolu 407 tal-Kap 16 *Il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn iehor, jew bini minn fond ta' xorta ohra, ghandu jkun ta' hxuna ta' mhux anqas minn 38 cm.*

Il-partijiet jaqblu li l-hajt hu inqas minn 38 cm bhala hxuna. L-intimati qed jissottomettu li huma qed juzaw hajt komuni li jiddividi zewg proprjetajiet. Huma jghidu li ghalkemm huwa veru li l-hajt irid ikun ta' 38 cm meta fil-fatt huwa ta' 23 cm izda meta kien inbniet il-proprejta' tar-rikorrenti u ta' l-intimati l-hajt inbena singlu u jidher li dan sar bi ftehim. L-intimati jsostnu li l-hxuna ta' hajt divizorju hi dik li hi u huma bnew fuq il-hxuna tal-hajt li kien hemm.

Dwar dina l-kwistjoni l-Qorti hi tal-fehma li l-hajt divizorju hu kommuni ghall kontendenti u ma jirrizultax li nbena minn xi hadd minnhom. Ghalhekk n-nuqqas fil-hxuna skond il-ligi fil-hajt la huwa tort tal-intimati u lanqas ta' rikorrenti. "Hu maghruf li *trattandosi* hawn ta' normi stabbiliti fir-rapporti privati, hu possibbli fid-dritt u *tutt'altro* milli rari li fil-prattika li z-zewg vicini jigu ghall-ftehim bejniethom, espress jew tacitu, biex jaghtu lill-hajt divizorju huwa anqas". (App J. Vella vs J. Lautier 3.12.04). Il-Qorti hi tal-fehma li fil-kaz in ezami kien hemm accettazzjoni da parti tal-kontendenti tal-hajt kif kien. Ir-rikorrenti jsostnu li meta nbena l-hajt ma kienx hemm hsieb li jinbena fuqu pero' gie kostatat mill-peri tekniku li l-hajt jiflah ghal bini li qed itellghu l-intimati u jekk ir-rikorrenti jibnu l-istess bhal intimati huma jistghu jingaljaw fl-istess hajt anke fil-bricks kif issa nbena. Huwa biss jekk r-rikorrenti jibnu aktar milli bnew l-intimati li r-rikorrenti ma jkollhomx jimxu skond dak li jipprovvdi l-artikolu 415

tal-Kap 16 ghax f'dak il-kaz il-hajt jista' ma jkunx jiftlah l-gholi zejjed.

Sahha tal-hajt divizorju

Dwar is-sahha tal-hajt divizorju, li jista' b'xi mod tkun allaccjata mal-mertu dwar il-hxuna tal-hajt divizorju (stante li ma hemmx talba *ad hoc* fuq is-sahha tal-hajt) il-perit tekniku ikkonstata li l-hajt divizorju jiflah ghall-piz mizjud fuqu mill-intimati u li l-hsarat indikati fuqu waqt l-access mhumiex konsegwenza ta' xi nuqqas fis-sahha tal-hajt divizorju.

Mill-provi prodotti jidher li r-rikorrenti huma aktar preokkupati mill-lat ta' sahha tal-hajt meta huma jigu biex jibnu, aktar milli bil-bini tal-intimati, billi qed isostnu li meta jigu biex jibnu ma jkunx jistghu jingaljaw u l-hajt jista' ma jkunx jiflah il-bini li jkunu se jtellghu - (ara fol 31 para 17).

Il-Perit tekniku jsostni li kif inhu l-hajt, bil-hxuna ta' 23 cm dan jiflah ghal piz mizjud fuqu mill-intimati. Id-dettalji fid Dok PBC1 a fol 121 jindikaw li r-rinforz tas-soqfa tal-intimati huwa fil-maggorparti tal-kmamar paralleli mal-hajt divizorju ghalhekk il-piz huwa aktar mitfugh fuq il-hitan interni milli fuq il-hajt divizorju filwaqt li l-qabda tas-soqfa taghhom tghin lis-sahha ta' l-istess hajt divizorju. Fl-istess sens hija dik ix-xhieda tal-Perit Magri a fol 80 para 9.

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti indika li r-rikorrenti qed jitolbu li l-hajt divizorju jinbena bil-franka minflok tal-*bricks* dan billi skond huma jekk ikun tal-*bricks* huma ma jkunx jistghu jingaljaw sabiex iqabbdu s-saqaf taghhom meta jigu biex jibnu. Mil-lat tekniku l-Perit jghid li f'dak il-kaz jista' jsir qtugh ta' l-ingall ghas-soqfa fil-*bricks*. Oltre minn hekk il-fatt li ntuza l-*bricks*, inaqqas il-piz fuq il-hajt divizorju originali sostanzjalment billi l-*bricks* jinzen inqas mill-knatan tal-gebel.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tal-ewwel (1), tat-tielet (3) u r- raba’ (4) talbiet billi l-procediment hu ezawrit stante li sar ix-xoghol rimedjali;
spejjez ghall-intimati.
Tilqa’ it-tieni talba;
Tichad il-hames talba;
Spejjez ta’ dawn iz-zewg talbiet jibqghu bla taxxa.
Tiddikjara li l-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni m’ghandux aktar skop li jibqa’ fis-jsehh u ghalhekk qed tirrevokah.
Spejjez tal-mandat ghall-intimati.

< Sentenza Finali >

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