MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 278/1992/1

Stephen Rossi

v.

Mario Caruana

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1.1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Mario Caruana minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Gunju 2007 fl-ismijiet premessi li permezz tiegħu qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili billi

tirrevokaha (1) in kwantu inibietu milli jagħmel xi forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta` tiegħu f'distanza inqas minn tlett metri mill-ħajt diviżorju, kif ukoll (2) in kwantu ddikjarat li l-bir mhux skond il-liġi minħabba li ġie skavat f'distanza ta' inqas minn 76 centimetri, u ukoll (3) in kwantu kkundannatu li jneħħi l-bir biex tinżamm l-imsemmija distanza ta' sitta u sebghin (76) centimetri, u konsegwentement tgħaddi biex ticħad it-talbiet kollha tal-attur u tilqa' l-eccezzjonijiet tiegħu. Bl-ispejjeż.

1.2. Min-naha tieghu, l-attur Stephen Rossi hass ruhu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel u t-tieni talbiet tieghu, u ghalhekk interpona appell incidentali ghall-fini ta' riforma tas-sentenza appellata, kif ser jigi elaborat aktar 'il quddiem. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti fis-6 ta' Gunju 2007 qegħdha tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fis-16 ta' Marzu, 1992, li *in forza* taghha, wara li ppremetta:

"Illi l-attur huwa propjetarju ta porzjoni diviza ta art fabbrikabbili li qeghedha in-Naxxar kontrada ta' San Pawl tat-Targa, ta' kejl komplessiv ta' circa 329 metri kwadri inkluza l-parti stradali konfinanti min-nofsinhar ma' propjeta` tal-konvenut, mil-punent ma Bachillier Street, u mil-Lvant in parti ma' propjeta` tal-konvenut u in parti ma' propjeta` ta' Anthony Stivala (Dok A);

"Illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' porzjoni diviza ohra tal-istess art fabbrikabbli ta' kejl komplessiv ta' cirka 329 metri kwadri inkluza l-parti stradali konfinanti mil-Punent ma Bachillier Street, u mil-Lvant ma' propjeta` tal-istess konvenut u mit-Tramuntana mal-propjeta` tal-attur u dan kif jidher fid-dokument A fuq imsemmi u fuq l-iskitzz hawn anness (Dok B);

"Illi l-konvenut qed jizviluppa l-propjeta` tieghu. Il-hajt tal-bini li huwa fi stat ta' kostruzzjoni huwa tlett metri 'l boghod mill-hajt li jiddividi l-propjeta` tal-attur minn dik tal-

konvenut pero` fl-ewwel sular ghamel pett tal-konkos li jasal xi metru u nofs ‘il boghod mill-imsemmi hajt divizorju;

“Illi b’hekk il-konvenut ma osservax id-distanza legali ta’ tlett metri u ghalhekk dan il-pett ghandu jigi rimoss u inoltre l-konvenut ghandu jigi inibit milli jaghmel ebda kostruzzjoni f’distanza inqas minn tlett metri mill-hajt divizorju;

“Illi l-konvenut haffer bir li jmiss ezatt mal-hajt divizorju u ghalhekk anke f’dan il-kaz il-konvenut ma osservax id-distanza legali ta’ 76 centimetru u inoltre l-ilma li jintefa’ f’dan il-bir jikkreja umdita` u dan bi ksur tal-Artikoli 419 c u 439 tal-Kodici Civili;

“Illi bil-mandat ta’ inibizzjoni numru 149/92 fl-ismijiet “Stephen Rossi vs Mario Caruana” degretat fid-9 ta’ Marzu 1992 u debitament notifikat fl-10 ta’ Marzu 1992, il-konvenut gie inibit milli jiftah bibien fl-ewwel sular tal-bini l-gdid fuq imsemmi li jaghtu ghal fuq il-pett li huwa inqas minn ghaxar piedi ‘l boghod mill-propjeta` tal-attur jew li b’xi mod jhalli access ghal istess pett u gie inibit wkoll milli jaghmel aktar bini jew kostruzzjoni fuq il-pett u gie inibit wkoll milli jhalli li jipperkola l-ilma tax-xita ghal gol-bir fuq imsemmi;

“Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Qorti m’ghandhiex:

“1) Tiddikjara illi l-konvenut ma osservax id-distanza legali ta’ tlett metri boghod mill-hajt divizorju bejn il-proprjeta` tal-attur u dik tal-konvenut meta ikkostruwixxa pett ta’ konkos fl-ewwel sular;

“2) Tordna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss li jnehhi kull kostruzzjoni li jinsab inqas minn tlett piedi boghod mill-hajt divizorju bejn il-propjeta` tal-kontendenti u fin-nuqqas, tawtorizza li dan jigi rimoss mill-attur ghas-spejjez u ghar-riskju tal-konvenut, u dan taht is-sorveljanza ta’ perit jew periti li jigu nominati ghal dan l-iskop;

“3) Tiddikjara li ma tistax issir ebda forma ta’ kostruzzjoni fil-propjeta` tal-konvenut f’distanza inqas minn tlett metri mill-hajt divizorju bejn l-propjeta` tal-kontendenti u tinibixxi lill-konvenut li jaghmel hekk minghajr l-kunsens u approvazzjoni tal-attur jew aventi kawza tieghu;

“4) tiddikjara li l-konvenut skava bir f’distanza inqas minn 76 centrimentru mil-hajt divizorju u li tali bir jista jikkawza umdita fl-istess hajt divizorju;

“5) tordna lill-konvenut li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss li jiehu dawk il-passi kollha xierqa, opportuni u skond is-sengha u l-arti sabiex tigi osservata d-distanza legali ta’ 76 centimetru mill-hajt divizorju u b’mod li ma jithalla ebda materjal jmiss mal-hajt divizorju li huwa umdu jew korrosiv u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jiehu l-istess passi ghas-spejjes u riskju tal-konvenut u dan taht d-direzzjoni u sorverlanza ta’ perit jew periti li jigu nominati ghal dan l-iskop;

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluzi dawk ta’ protest tal-20 ta’ Jannar 1992 u dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 149/92 kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u b’riserva ghal kull azzjoni ghad-danni lilu spettanti skond l-ligi;

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-attur;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Caruana li *in forza* taghha huma eccepa illi:

“1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

“2. Illi fuq l-hekk imsejjah “pett”, huma qeghdin jibnu parti mill-estensjoni progettata, u mexjin skond il-permess mahrug mill-PAPB u skond il-pjanta approvata mill-Bord. Dak li l-attur isejjah “l-ewwel sular” huwa fil-fatt il-livell tal-pjan terren min-naha ta’ Thackeray Street. Kif gie mfisser mill-Perit inkarigat mix-xogholijiet, non si tratta ta’ “pett”

izda “a continuation of the side curtilage which is at W.M. Thakeray Street level”.

“3. Illi din it-tip ta’ kostruzzjoni hija approvata mhux biss fil-konfront tal-estensjoni prezenti, izda wkoll fil-kostruzzjoni originali tal-esponent, kif ukoll f’dik tal-attur innifsu (li ma kellux permess ghaliha meta nbniet, kif stqarr hu stess), u dik ta’ bini iehor adjacenti. Konsegwentement, il-principji li l-attur qed jinvoka, fil-fatt ma japplikawx.

“4. Illi mhux minnu li bil-mili tal-bir se tigi kawzata umdita fil-hajt divizorju; hemm prekawjonijiet adegwati biex l-ebda umdita ma tigi kawzata lill-hajt divizorju, kif jigi ppruvat fil-kors tal-kawza. Ir-riferenza ghal materja korrosiv hija biss fantasija tal-attur.

“5. Illi stante li l-pjanta u permess gew approvati mill-PAPB wara debita verifika u ezami akkurat, l-eccipjent jirrizerva d-dritt li jikkjama fil-kawza lil Planning Board.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.

“Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

“Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

“Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

“Rat id-digriet taghha tat-8 ta’Gunju 1992 illi permezz tieghu innominat lil Avukat Dr Tonio Mallia bhala Perit Legali u lil Perit Frederick Doublet bhala Perit Tekniku;

“Rat id-digriet taghha tad-29 ta’ Jannar 2002 li permezz tieghu issostitwit ghal Dr Tonio Mallia lil gie elevat ghall-gudikatura lil Dr Mark Chetcuti;

“Rat id-digriet taghha tas-16 ta’ Novembru 2004 li permezz tieghu issostitwiet lil Perit Legali Dr Mark Chetcuti bl-Avukat Dr Roberta Fenech Gauci bl-istess fakultajiet.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta’ Jannar 2007 fejn il-periti gudizzjarji halfu r-rapport minnhom redatt;

“Rat in-Nota tal-attur li permezz taghha talab il-hatra ta’ Periti Addizzjonali (a fol. 179 tal-process) u rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta’Jannar 2007, u senjatament id-dikjarazzjoni ta’ Dr Borg Costanzi, ghall-attur illi ma ghadux jinsisti ghan-nota tieghu pprezentata fil-11 ta’ Jannar 2007 u informa lill-Qorti li kien ser jipprezenta nota ta’ sottomissjonijiet.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut;

“Rat ir-rapport tal-periti gudizzjarji;

“Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-kawza tal-attrici tikkonsisti dwar pett tal-konkos fl-ewwel sular tal-proprjeta` tal-konvenut u bir li jinsab fil-proprjeta` tal-konvenut li imiss ezatt mal-hajt divizorju li ilkoll gew indikati mill-Perit Tekniku bil-qisien taghhom rispettivi mill-hajt divizorju li jaqsam il-proprjeta` taz-zewg partijiet li huma indikati fil-pjanta redatta mill-Perit Tekniku a fol. 187 tal-process.

“Illi dwar il-pett tal-konkos, il-Qorti tirreferi ghan-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur, ipprezentata quddiem il-periti gudizzjarji u senjatament a fol. 83 tal-process fejn l-attur ibbaza ruhu fuq l-artikolu 435 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-attur issottometta li jekk wiehed jezamina l-Artikolu 435 tal-Kap. 16 jara li l-ligi taghti d-dritt lil persuna li qeghda tibni li taghzel minn zewg alternattivi. Fil-fatt l-alternattivi huma li jew jibni ezattament fuq il-lija tal-konfini, inkella, jekk ma jaghmilx dan, ghandu jhalli distanza minima ta’ tlett metri mill-bini tal-parti l-ohra. Inoltre, d-distanza ta’ tlett metri tkun trid tithalla anke meta xi wiehed mill-girien ikompli jizviluppa fuq bini gja ezistenti. Barra minn hekk huwa imperattiv illi f’dawn ic-

cirkostanzi wiehed irid jikkonsidra iz-zewg bini in konfront ta’ xulxin u mhux in relazzjoni mal-posizzjoni geografika taghhom. Fil-kaz in kwistjoni fil-fatt il-konvenut ghazel li ma jibnix ezattament fuq il-linja tal-konfini izda ghazel li jibni f’distanza ta’ tlett metri mill-konfini tal-proprjeta` tal-attur, fil-fatt il-konvenut stess xehed illi “ma hemmx bini li jmiss ma l-art li hu f’distanza ta’ anqas minn 10 piedi mill-boundary wall”. Izda l-attur issottometta li meta il-konvenut bena l-pett tal-konkos din id-distanza ma baqghetx tinzamm.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-konvenut ipprezenta nota tal-osservazzjonijiet responsiva fejn dwar il-pett tal-konkos issottometta illi l-attur ghandu problema peress illi l-Artikolu 435 ma japplikax ghall-kaz prezenti. Effettivament din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet “Mario Caruana vs Stephen Rossi” (li huma l-istess partijiet f’din il-kawza) deciza fit-8 ta’ Gunju 1999, iddecidiet wara li ezaminat ic-cirkostanzi prezentati miz-zewg fondi meritu tal-kontestazzjoni, qalet illi l-Artikolu 435 tal-Kap 16 ma kienx japplika ghall-kaz prezenti. Il-Prim’Awla qalet hekk :

““Illi jidher car minn meta wiehed jaqra l-istess artikolu, li l-artikolu citat huwa ghal kollox zbaljat, in konnessjoni mal-kawza ittentata mill-atturi.”

“Illi fl-ewwel lok id-distanzi indikati fic-citazzjoni ta’ tlett metri huma ben differenti mid-distanzi indikati fl-istess Artikolu 435 citat mill-atturi innifishom, hlief ghal dawk indikati fis-subartikolu (2) tal-istess, li ghandhom skop ben differenti minn dak allegat mill-atturi.”

“Illi fit-tieni lok tali artikolu japplika biss meta l-bini ta’ wiehed isir mhux fuq il-linja tal-konfini bejn zewg proprjetajiet adjacenti, liema premessa ma tezistix fil-kawza odjerna, ghaliex addirittura jezisti bejn il-proprjetajiet rispettivi hajt divizorju appartenenti liz-zewg partijiet tant li gie verbalizzat fl-access bi qbil bejn il-partijiet, illi “il-hajt divizorju huwa komuni li minnu l-ewwel

zewg filati ‘íl fuq mill-paviment tal-konvenuti huma dobblu u l-bqija singlu”.

“Illi fit-tielet lok, l-iskop tal-istess artikolu citat huwa wiehed semplici, u cioe` li meta wiehed jigi biex jibni u ma jibnix fuq il-linja medjana, izda jidhol ‘il gewwa fl-art tieghu, tali art li ma utilizzax tista tigi akkwistata mill-gar u dan halli l-art tigi utilizzata sal-massimu taghha. Jekk dan id-dritt ma jigix utilizzat mela irid ihalli distanza ta’ tlett metri mill-hajt ezistenti biex jaghmel il-konfini tal-bini tieghu u b’hekk ma jigix utilizzat il-hajt divizorju. Fil-kaz in ezami invece il-hajt divizorju gie in effetti utilizzat mill-persuna li giet biex tizviluppa l-art taghha, tant li l-partijiet qablu li l-hajt divizorju ta’ bejniethom huwa komuni bejn iz-zewg partijiet u allura gie applikat l-appogg bejniethom.

“Illi in effetti ghandu ragun il-konvenut meta issottometta illi l-interpetazzjoni tal-Artikolu 435 tal-Kap. 16 moghtija fil-precitata sentenza; liema artikolu qed jigi invokat mill-attur fil-kawza prezenti kontra il-konvenut, zgur li tghodd ghall-kaz prezenti stante li si tratta tal-istess zewg fondi.

“Illi meta l-attur ipprezenta n-nota ta’ sottomissjonijiet quddiem din il-Qorti huwa ma regax semma l-Artikolu 435 tal-Kap. 16, izda lanqas bl-ebda mod ma ikkorrega n-nota ta’ sottomissjonijiet precedenti li kien ipprezenta quddiem il-Periti Gudizzjarji. F’din in-nota ta’ sottomissjonijiet l-attur sahaq fuq id-dritt ta’ privacy tieghu u issottometta illi anke jekk il-konvenut bena skond il-permessi rikjesti wiehed ghandu jikkonsidra wkoll jekk l-izvilupp huwiex ta’ dannu ghall-gar b’mod li jikkostitwixxi molestja. L-attur issottometta illi huwa ghandu swimming pool u pool deck u l-proprjeta` tieghu ser tkun invaza jekk il-gar tieghu jkollu gallerija li tigi sular ghola mill-pool deck kemm kemm erba’ piedi u nofs mill-hajt divizorju.

“Illi permezz tan-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu l-attur issottometta illi f’kaz li l-Qorti jidhrilha illi l-konvenut ghandu dritt jaghmel gallerija, ghandu jkun hemm rimedju sabiex jigi accerat d-dritt ta’ privatezza tal-attur billi jittiehdu l-mizuri xierqa halli mill-gallerija ma jkunx hemm intro-spezzjoni billi l-hajt tal-gallerija jkun gholi ta’ almenu

hames piedi biex b'hekk il-konvenut ma jkunx jista jinvadi l-privatezza tal-attur fi hwejgu.

"Illi l-Qorti tiddikjara li taqbel mal-konkluzzjoni tal-Periti Gudizzjarji fir-rigward tal-pett tal-konkos fis-sens illi l-Artikoli 434, 435 u 436 tal-Kap. 16 ma japplikawx ghall-kaz prezenti, li ma jittrattax dwar hajt divizorju, izda dwar kostruzzjoni fil-plot tal-konvenut viz-a-viz d-distanza mill-hajt divizorju. Il-Periti Gudizzjarji issottomettew illi l-Artikolu 443 (2) tal-Kap. 16 isemmi :

""In the case of balconies or other similar projections, the distance prescribed under subsection (1) of this section shall be measured from the external line of that side of the balcony or other projection which is nearer to the party wall, to the internal line of such wall."

"Il-Periti issottomettew illi d-distanza imsemmija f'subsection (1) hija ta' 76 cm. Fil-kaz prezenti l-projezzjoni, jew "pett", tal-konvenut tasal sa hames piedi (5' 0", 1525 mm) boghod mill-prolungazzjon vertikali ta' wicc il-hajt divizorju tad-disgha (9", 230 mm) in-naha tal-konvenut u ghalhekk dan il-pett ma jiksirx dan l-Artikolu. Huma issottomettew ukoll illi l-Artikolu 97 (1) (n) (i) tal-Kap 10 jittratta dwar id-distanza ta'tlett metri (3m) tal-bitha ta' wara, u fis-sezzjonijiet segwenti ta' dan is-subartiklu dwar eccezzjonijiet u modifikazzjonijiet ta' din id-distanza skond certu cirkostanzi. Din mhix Ligi Civili u ma tikkoncernax obbligi bejn girien.

"Ghalhekk il-Qorti tara illi l-attur ma ghandux ragun dwar l-imsemmi pett tal-konkos.

"Ikkunsidrat:

"Illi pero` il-Qorti mhijiex tal-istess fehma dwar il-bir imhaffer mill-konvenut.

"Illi f'dan ir-rigward l-attur semma zewg Artikoli tal-Kap. 16 u cioe` l-Artikolu 419 (c) tal-Kap. 16 li jghid hekk:

""Ebda wiehed mill-girien ma jista':

(c) iqieghed demel jew hwejjeg ohra korrozzivi jew niedja b'mod li jmissu mal-hajt komuni".

"Illi l-konvenut semma wkoll l-Artikolu 439 tal-Kap. 16 fic-citazzjoni tieghu. L-Artikolu 439 ighid hekk:

""Hadd ma jista jhaffer fil-fondi tieghu bjar, gwiebi, jew latrini jew jaghmel thaffir iehor ghal kull hsieb li jkun, f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju".

"Illi l-Periti Gudizzjarji dwar l-imsemmi bir ikkonstataw dan li gej a fol. 189 tal-process: "Dwar l-Artikolu 439 tal-Kap. 16 dan jispecifika d-distanza mimima permessa ta' eskavazzjoni mill-hajt divozorju bhala 76 cm. Dan ifisser minn wicc il-hajt divizorju tan-naha tal-konvenut. Instab li din id-distanza hija ta' 267 mm minn dan il-wicc inkwantu ghall-parti ta' taht tal-hajt divizorju, u ta' 406 mm, in kwantu ghall-parti tad-disgha tal-hajt divizorju. Peress li l-eskavazzjoni qed tmiss mal-parti ta' isfel, u cioe` il-pedament taghha, allura hija d-distanza ta' 267 mm li ghandha tkun kunsidrata, liema distanza hija anqas mill-minimu ta' 760 mm, specifikati f'dan l-artikolu."

"Illi wara li ikkonstataw illi l-bir mhuwiex mibni kif suppost ghax ma thallitx id-distanza li trid il-Ligi, il-Periti Gudizzjarji qaghdu jittrattaw dwar l-umdita o meno li jista jikkaguna tali bir, il-pompa li ghandu dan il-bir eccetra u finalment ikkonkludew illi d-distanza minima hija intiza ghall-preservazzjoni tas-sikurta u integrita strutturali tal-hajt divizorju, u ghalihom peress illi l-hajt divizorju ma esebiex sinjali ta' hsarat jew djufija jew instabilita' minhabba l-iskavazzjoni tal-bir allura ikkonkludew illi l-Ligi ma tapplikax u ma kienx hemm ghalfejn illi l-konvenut izomm id-distanza. Izda umbaghad a fol. 191 tar-relazzjoni taghhom huma qalu hekk:

""Min-naha l-ohra minkejja li l-gurisprudenza hija cara fuq l-intenzjoni tal-legislatur meta ghamel din il-ligi il-Qorti fis-sentenza tal-14 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet Pace vs Bajja Developments Limited (TM) kienet cara meta ddikjarat is-segwenti ghar-rigward tal-Artikolu 439:

“Din id-distanza ta’ zewg piedi u nofs 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.”

“Wara li ikkwotaw din is-sentenza komplew illi “il-kuntest ta’ dina l-projbizzjoni hija dejjem in vista ta’ eskavazzjoni u thaffir li jkun qed isir min-naha wahda tal-hajt divizorju li fil-kaz in kwistjoni ma kienx il-kaz.”

“Illi bir-rispett kollu l-Qorti ma tistax taqbel ma din is-sottomissjoni. Il-Ligi titkellem car fl-Artikolu 439. Il-konvenut stess xehed u ammetta li l-bir hafru hu. Jigifieri ma jista jkun hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-bir gie imhaffer u l-Artikolu 439 tal-Kap. 16 jghid car u tond illi l-ebda persuna ma tista thaffer fl-art taghha bir f’distanza ta’ anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju. Il-Ligi kategorikament tipprojbixxi kwalunkwe thaffir ghall-kwalunkwe raguni milli jsir direttament mal-hajt divizorju. Il-Ligi ma taghti l-ebda rilevanza dwar jekk it-thaffir jistax jikkostitwixxi hsara lil parti l-ohra o meno. Bir-rispett kollu il-konsiderazzjonijiet tal-Periti Gudizzjarji dwar jekk hemmx hsara lill-hajt divizorju jew le, dwar il-mod kif tahdem jew ma tahdimx il-pompa tal-bir u dwar jekk hemmx umdita o meno ma ghandhom l-ebda rilevanza ghat-talba tal-attur illi ghandha tigi akkolta.

“Konkluzjoni:

“Illi ghalhekk din il-Qorti, ghal dawn il-motivi, taqta u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa t-tieni, u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, tilqa it-tielet talba attrici u tiddikjara li ma tistax issir ebda forma ta’ kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-konvenut f’distanza inqas minn tlett metri mill-hajt divizorju bejn il-propjeta` tal-kontendenti u tinibixxi lill-konvenut li jaghmel hekk minghajr l-kunsens u approvazzjoni tal-attur jew aventi kawza tieghu, tilqa r-raba talba attrici u tiddikjara li l-konvenut skava bir f’distanza inqas minn 76 centrimentru mill-hajt divizorju u li tali bir jista jikkawza umdita fl-istess

hajt divizorju, tilqa wkoll il-hames talba attrici u tordna lill-konvenut li fi zmien tlett xhur mill-lum jiehu dawk il-passi kollha xierqa u opportuni u skond is-sengha u l-arti sabiex tigi osservata d-distanza legali ta' 76 centimetru mill-hajt divizorju u b'mod li ma jithalla ebda materjal jmiss mal-hajt divizorju li huwa umdu jew korrosiv u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jiehu l-istess passi ghas-spejjes u riskju tal-konvenut u dan taht d-direzzjoni u sorverlanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti. Konsegwentement tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fir-rigward tal-bir, izda tilqaha fir-rigward tal-pett tal-konkos, tichad ukoll ir-raba eccezzjoni tal-konvenut u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-hames eccezzjoni peress illi l-konvenut ma ikkjamax fil-kawza lill-Planning Board.

"Il-Qorti tordna illi l-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jithallsu nofshom mill-attur u nofshom mill-konvenut."

<u>Ir-rikors tal-appell tal-konvenut Mario Caruana:</u>

Il-konvenut ħass ruħu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u interpona appell minnha. L-aggravji tiegħu huma, in succint, dawn:

<u>1) Dwar il-pett tal-konkos:</u>

Huwa jsostni li s-sentenza appellata fiha dispożizzjonijiet kontradittorji: l-ewwel stabbiliet li l-pett tal-konkos ma huwa qed jivvjola l-ebda dispożizzjoni tal-liġi, u dan wara li eżaminat l-artikoli tal-liġi invokati mill-attur u sabet li ma japplikawx għall-każ preżenti, imbagħad inibiet lill-konvenut milli jagħmel kostruzzjoni fil-proprjeta` tiegħu f'distanza ta' inqas minn tlett metri mill-ħajt divizorju. Jargumenta l-appellant Caruana li huwa impossibbli li dawn iż-żewġ konklużjonijiet jeżistu flimkien: ladarba rriżulta li l-artikoli invokati mill-attur (li abbażi tagħhom kien qed jippretendi li għandu dritt jesiġi li l-konvenut jiġi inibit milli jagħmel kostruzzjoni fl-arja sovrastanti l-art f'distanza ta' tlett (3) metri) mhux applikabbli għall-każ preżenti, ma kien fadal l-ebda bażi legali biex huwa (l-konvenut) jiġi inibit milli jagħmel kwalunkwe kostruzzjoni fl-arja

sovrastanti l-art f'distanza ta' tlett (3) metri mill-ħajt diviżorju.

2) Dwar it-tħaffir tal-bir:

It-tieni aggravju jirrigwarda dak li ġie deċiż fir-rigward tal-bir. L-appellant jispjega li l-periti ġudizzjarji taw raġun lilu u mhux lill-attur iżda l-ewwel Qorti ma qablitx magħhom u kkonkludiet il-kuntrarju. Huwa jilmenta li r-raġunament tal-Qorti "jaqta' għad-dritt". (Il-Qorti rriteniet li l-konsiderazzjonijiet tal-periti ġudizzjarji dwar jekk hemmx ħsara lill-ħajt diviżorju jew le, dwar il-mod kif taħdem jew le il-pompa tal-bir u dwar jekk hemmx umdita` o meno huma għal kollox irrilevanti għaliex il-liġi[1] kategorikament tipprojbixxi kwalunkwe tħaffir għal kwalunkwe raġuni milli jsir direttament mal-ħajt diviżorju.)

L-appellant isemmi ukoll li l-periti ġudizzjarji irrilevaw li l-attur ma ppruvax li sar xogħol ta' qtugħ ta' blat, u għalhekk wisq anqas ġie ppruvat il hu kkawża xi dannu bi qtugħ ta' blat.

Jirreferi ukoll għar-rimarka li għamlet l-ewwel Qorti f'paġna 8 tas-sentenza (isfel nett) meta qalet "…*wara li kkonstataw illi l-bir mhux mibni kif suppost għax ma tħallietx id-distanza rikjesta mil-liġi*…" u jħoss li din mhux korretta għaliex huma waslu għall-konklużjoni li ma hemm xejn ħażin fil-bir u ma raw l-ebda ħsara.

L-appellant jirrileva ukoll li dik il-parti tas-sentenza li tirrikjedi li ma jitħalla l-ebda materjal imiss mal-ħajt diviżorju li huwa umdu jew korroživ hija insostenibbli peress li ma rriżultax li tqiegħed jew tħalla xi materjal umdu jew korroživ.

Risposta tal-appell tal-attur Stephen Rossi

L-attur appellat irrileva li l-appell huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi respint bl-ispejjeż.

[1] Artikolu 439 tal-Kapitolu 439

Huwa jaccenna għall-fatt li għalkemm l-ewwel Qorti laqgħet it-tielet talba tiegħu u ddikjarat li ma tista' ssir l-ebda forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-konvenut f'distanza ta' inqas minn tlett metri mill-ħajt diviżorju bejn il-kontendenti u inibiet lill-konvenut milli jagħmel hekk mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-attur jew l-aventi kawża tiegħu, hija iżda caħdet l-ewwel u t-tieni talbiet kontenuti fic-citazzjoni, u cioe` fejn intalab li (1) jiġi dikjarat li l-konvenut ma osservax id-distanza legali ta' tlett metri mill-ħajt diviżorju meta kkostruwixxa l-pett ta' konkos, u li (2) l-konvenut jiġi ordnat biex ineħħi kull kostruzzjoni li tinsab inqas minn tlett piedi bogħod mill-ħajt diviżorju.

L-appellat ghalhekk ipprevalixxa ruħu minn dan l-appell biex jippreżenta appell incidentali.

L-appell incidentali tal-appellat Stephen Rossi

L-attur appellat Stephen Rossi ħass ruħu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti caħdet l-ewwel u t-tieni talbiet tiegħu.

Huwa jargumenta illi ġialadarba l-pett tal-konkos in kwistjoni huwa inqas minn tlett metri bogħod mill-ħajt diviżorju dan ifisser li l-konvenut ma żammx id-distanza legali.

Fir-rigward tal-Artikolu 433 tal-Kodici Civili (li jistipula li f'każ ta' gallariji u proġezzjonijiet simili d-distanza għandha tkun ta' sitta u sebghin (76) centimetru mil-lat estern tal-gallarija l-aktar vicin mill-ħajt diviżorju), liema artikolu rreferiet għalih l-ewwel Qorti, l-attur isostni li dan l-artikolu jirrigwarda d-distanza laterali u mhux id-distanza frontali. Jikkontendi li għar-rigward tad-distanza frontali għandha tapplika d-distanza stipulata fl-Artikolu 435(2).

Jargumenta wkoll illi d-dritt li wieħed għandu li jgawdi l-proprjeta` tiegħu mhux wieħed assolut: bl-użu jew żvilupp tal-proprjeta` tiegħu dak li jkun m'għandux jimmolesta l-parti l-oħra li għandha jew jista' jkollha dritt ugwali sabiex tgawdi ħwejjiġha. Jgħid li anke kieku l-konvenut appellant kien qed josserva d-distanzi legali, xorta huwa obbligat li għall-fini ta' privatezza u prospett

jieħu dawk il-miżuri kollha necessarji sabiex hu (l-attur appellat) bħala sid tal-proprjeta` adjacenti jkun jista' jgawdi l-proprjeta` tiegħu liberament. Huwa jaccenna għall-fatt li għandu *swimming pool* u *pool deck* man-naħa l-oħra tal-ħajt diviżorju u l-proprjeta` tiegħu tkun qegħda tiġi invaża jekk il-ġar tiegħu ikollu gallarija li tiġi sular ogħla mill-*pool deck* kemm kemm erba' piedi u nofs mill-ħajt diviżorju. Fuq dan il-punt l-appellat jirreferi għall-kawża fl-ismijiet **Dolores Camilleri v. Henry Scerri**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili nhar is-27 ta' Dicembru 2005 u jispjega li għalkemm it-tieqa in kwistjoni kienet infetħet kienet entro d-distanza legali, il-Qorti kienet għamlet enfasi fuq id-dritt ta' privatezza.

L-appellat finalment jinsisti illi mingħajr preġudizzju għat-talba tiegħu biex titneħħa l-gallarija, f'każ li l-Qorti jidhrilha li l-konvenut għandu dritt jagħmilha, huwa jissottometti li *per equipollens* għandu jkun hemm rimedju biex jiġi accertat id-dritt ta' privatezza tiegħu billi jittieħdu miżuri xierqa ħalli mill-gallarija ma jkunx hemm introspezzjoni billi l-ħajt tal-gallarija jkun għoli ta' almenu ħames piedi biex b' hekk il-konvenut ma jkunx jista' jinvadi l-privatezza tiegħu fi ħwejġu.

<u>Risposta tal-appell tal-appellant Mario Caruana għall-appell incidentali tal-appellat Stephen Rossi</u>

L-appellant Mario Caruana fl-ewwel lok isostni li l-appell incidentali huwa wieħed irritu u null u inammissibbli skond il-liġi peress li ġie ppreżentat *fuori termine*.

Fit-tieni lok isostni li fil-mertu l-appell incidentali huwa għal kollox insostenibbli. Huwa jargumenta illi ladarba l-pett li ġie mibni fl-ewwel sular tad-dar tieghu ma qed jivvjola l-ebda dispożizzjoni tal-liġi, ma jista' qatt ineħħiha. Ikompli jgħid li ladarba rriżulta li l-artikoli invokati mill-attur ma kinux applikabbli għall-każ preżenti, u li l-projbizzjoni immaġinata minnu ma kinitx fir-realta` teżisti fil-liġi, ma kien fadal l-ebda bażi legali biex huwa (il-konvenut) jiġi inibit milli jagħmel kwalunkwe kostruzzjoni fl-arja sovrastanti l-art f'distanza ta' 3 metri mill-ħajt diviżorju.

L-appellant jaccenna ukoll għall-fatt li "*Sija l-ewwel qorti, sija ukoll il-periti ġudizzjarji waslu għall-istess konklużjoni rigward il-legalita` tal-pett tal-konkos u qalu li m'huwiex kontra l-liġ*i".

Finalment l-appellant josserva li l-appellat, fl-appell incidentali tiegħu, ma semma' bl-ebda mod il-kwistjoni tal-bir u għalhekk jirriżulta li hu ssokkomba għaliha u accetta r-riġett ta' din it-talba tiegħu fir-rigward tal-bir.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

<u>L-ewwel aggravju:</u>

L-appellant iħoss li ġialadarba l-ewwel Qorti caħdet l-ewwel u t-tieni talbiet, allura jsegwi li kellha ticħad ukoll it-tielet talba.

L-ewwel tlett talbiet tal-attur (appellat) huma dawn:

(1) li jiġi dikjarat li l-konvenut (appellant) ma ħalliex id-distanza legali ta' tlett metri mill-ħajt li jiddividi l-proprjetajiet tagħhom meta bena l-pett tal-konkos fl-ewwel sular tiegħu,

(2) li l-konvenut jiġi ordnat ineħħi kull kostruzzjoni li tinsab inqas minn tlett piedi (sic) bogħod mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti,

(3) li jiġi dikjarat li ma tistax issir ebda forma ta' kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-konvenut f'distanza inqas minn tlett metri mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet u tinibixxi lill-konvenut milli jagħmel hekk mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-attur jew aventi kawża tiegħu.

Issa, kif jidher min-nota tas-sottomissjonijiet tal-attur (fol. 81 *et seq*) l-istess attur ibbaża dawn l-ewwel tlett talbiet tiegħu fuq l-Artikolu 435 tal-Kodici Civili, senjatament fuq l-Artikolu 435(2) li jiddisponi hekk:

<u>Artikolu 435:</u>

"(1) Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista' jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta' metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma' nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini.

"(2) Jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda b' dan il-jedd, huwa għandu jibni l-ħajt jew bini tiegħu b'mod li jkun hemm il-bogħod ta' tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra.

"*(3) Din ir-regola għandha titħares f'kull każ ieħor meta l-bini tal-parti l-oħra hu bogħod anqas minn tlett metri mill-konfini.*

"*(4) Il-fatt biss li dar jew ħajt li ġa jeżistu jitgħollew, jitqies bini ġdid"*

L-ewwel Qorti rreferiet għall-kawża fl-ismijiet **Mario Caruana v Stephen Rossi** (l-istess partijiet f'din il-kawża odjerna bl-ismijiet inversi) deċiża fit-8 ta' Ġunju 1999[2] – 2308/97RCP – fejn Caruana (il-konvenut f'din il-kawża) allega li Rossi (l-attur f'din il-kawża) ma osservax id-distanza legali ta' tlett metri bogħod mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti meta bena l-i*swimming pool area* tiegħu, *garage* u xi strutturi oħra. L-attur Mario Caruana kien ivverbalizza li kien qed jibbaża l-kawża ai termini tal-Artikolu 435 tal-Kodici Civili.

Ġie ritenut minn dik il-Qorti li l-Artikolu 435 japplika biss meta l-bini ta' ġar ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini bejn żewg proprjetajiet adjacenti. Il-Qorti spjegat li l-iskop ta' dan l-artikolu hu li meta wieħed jiġi biex jibni u ma jibnix fuq il-linja medjana iżda jidħol 'il ġewwa fl-art tiegħu, tali art li ma utilizzax tista' tiġi akkwistata mill-ġar. Jekk dan id-dritt ma jkunx ġie utilizzat, il-ġar irid iħalli distanza ta' tlett metri mill-ħajt eżistenti biex jagħmel il-konfini tal-bini

[2] Kopja ta' sentenza tinsab esebita fl-atti tal-kawża odjerna a fol. 170 *et seq*

tiegħu u b'hekk ma jiġix utilizzat il-ħajt diviżorju. Issa, fil-każ tal-propjetajiet tal-kontendenti Caruana u Rossi jirriżulta li l-ħajt diviżorju ġie effettivament utilizzat u fil-fatt jeżisti bejn il-proprjetajiet rispettivi ħajt diviżorju appartenenti liż-żewġ partijiet. Għalhekk ġie deciż li l-Artikolu 435 ma japplikax għall-każ u l-Qorti kkonkludiet li l-artikolu citat huwa wieħed żbaljat.

L-ewwel Qorti fir-rigward tal-kawża odjerna addottat u għamlet tagħha din l-interpretazzjoni tal-Artikolu 435 mogħtija fil-precitata sentenza stante li fil-kawża odjerna si tratta tal-istess żewġ fondi.

Din il-Qorti hija wkoll tal-istess fehma u ma tarax kif dan l-Artikolu 435 invokat mill-attur jista' jiġi applikat għall-każ preżenti, li ma jikkoncernax id-distanza bejn proprjetajiet tal-ġirien iżda jikkoncerna invece kostruzzjoni fil-plot tal-konvenut vis-à-vis id-distanza mill-ħajt diviżorju.

Isegwi wkoll, allura, li mhux biss l-ewwel żewg talbiet kellhom jiġu micħuda, iżda ukoll it-tielet waħda. Għandu raġun l-appellant jargumenta li ladarba l-artikolu 435 mhux applikabbli għall-każ m'għandux allura jiġi inibit milli jagħmel kwalunkwe kostruzzjoni fl-arja sovrastanti l-art f'distanza ta' tlett (3) metri mill-ħajt diviżorju.

Din il-Qorti fil-fatt tosserva ukoll li fil-kawża l-oħra fl-ismijiet inversi fuq citata, il-Qorti wara li kienet sabet li l-Artikolu 435 ma kienx jgħodd għac-cirkostanzi, kienet fil-fatt caħdet ir-raba' talba, li tikkorrispondi għat-tielet talba tal-kawża odjerna (fiha kien intalab li jiġi ordnat li ma kellux isir ebda xorta ta' kostruzzjoni f'inqas mid-"distanza legali").

Għalhekk l-ewwel aggravju tal-appellant Caruana huwa fondat u t-tielet talba għandha tiġi micħuda.

<u>It-tieni aggravju:</u>

It-tieni aggravju tal-appellant jirrigwarda d-deciżjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-bir. Huwa jilmenta li r-raġjonament tal-Qorti "jaqta' għad-dritt".

L-ewwel Qorti, wara li kkonsidrat li l-konvenut xehed u ammetta li l-bir ħaffru hu, u wara li kkonsidrat l-Artikolu 439 tal-Kodici Civili li jipprovdi li:

"Ħadd ma jista' jħaffer fil-fondi tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin centimetru mill-ħajt diviżorju",

u wara wkoll li ħadet konjizzjoni tal-konstatazzjoni tal-periti ġudizzjarji fejn qalu:

"Peress li l-eskavazzjoni qed tmiss mal-parti t' isfel, u cioe` il-pedament tagħha, allura hija d-distanza ta' 267mm li għandha tiġi kkunsidrata, liema distanza hija anqas mill-minimu ta' 760mm specifikati f'dan l-artikolu."

ikkonkludiet li jeżisti bir, u li tali bir ma sarx fid-distanza legali rikjest mil-liġi. Żiedet tgħid li l-liġi ma tagħti l-ebda rilevanza dwar jekk it-tħaffir jistax jikkostitwixxi ħsara lill-parti l-oħra jew le. Qalet ukoll li l-konsiderazzjonijiet tal-periti ġudizzjarji dwar jekk hemmx ħsara o meno lill-ħajt diviżorju, dwar il-mod kif taħdem il-pompa tal-bir u dwar jekk hemmx umdita` m'għandha l-ebda rilevanza għat-talba tal-attur.

Hija in segwitu laqgħet ir-raba' talba u ddikjarat li l-konvenut skava bir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin (76) centimetru mill-ħajt divżorju u li tali bir jista' jikkawża umdita` fl-istess ħajt diviżorju. Laqgħet ukoll il-ħames talba u ordnat lill-konvenut biex fi żmien tlett xhur jieħu dawk il-passi kollha sabiex tiġi osservata d-distanza ta' sitta u sebghin (76) centimetru mill-ħajt diviżorju u b' mod li ma jitħalla ebda materjal imiss mal-ħajt diviżorju li huwa umdu jew korrożiv u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jieħu l-istess passi a spejjeż u riskju tal-konvenut taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit Joseph Ellul Vincenti.

<u>Dwar it-tip ta' "tħaffir" li sar fir-rigward tal-bir</u>

L-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu ikkwota diversi paragrafi mir-rapport tal-periti, fosthom il-paragrafu 8.4 fejn qalu li *"L-eskavazzjoni (sic) għall-bir in kwantu għall-Artikolu 439 msemmi hija dik il-parti eskavata (sic) fil-blat 'l isfel mill-pedamenti. Il-liġi ma tapplikax għall-parti tal-eskavazzjoni fl-irdim jew sa qiegħ il-pedament. Din il-parti (l-fuq mill-blat) ġiet skavata qabel sabiex inbena l-istess ħajt diviżorju, li ġie kostruit mill-kontendenti flimkien."* L-appellant jaccenna għall-fatt li l-periti stess irrilevaw li ma ġiex pruvat li sar xogħol ta' qtugħ ta' blat u li 'l fuq mill-blat ġie skavat mill-kontendenti flimkien.

Din il-Qorti pero` tosserva li l-Artikolu 439 ma jispecifikax li t-"tħaffir" necessarjament ifisser jew jinkludi "qtugħ ta' blat". Din id-definizzjoni donnhom ħarġu biha minn jeddhom l-periti ġudizzjarji u baqgħu ma ssostanzjawhiex. Fir-rigward tal-kelma "tħaffir" għall-finijiet tal-liġi, din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Eric u Mariella Fenech Pace v. Bajja Developments Ltd**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2004 – Citazzjoni Numru 1856/2001 TM – fejn dwar il-kelma "tħaffir" fl-Artikolu 439 qalet hekk:

"….l-Artikolu 439 jirreferi għal kwalunkwe tħaffir bla ebda eccezzjoni, u hija kategorika meta tipprojbixxi li dan isir fil-vicinanzi ta' ħajt. It-tneħħija ta' saffi ta' ħamrija minn taħt il-ħajt, huwa "tħaffir" li ma kellux isir.

"………..……….Din il-kawża pero` mhux kawża għad-danni, iżda biex is-socjeta` konvenuta tiġi ordnata iżżomm id-distanza ta' żewġ piedi u nofs li trid il-liġi, u din id-distanza għandha tinżamm għal kwalunkwe tip ta' tħaffir, inkluż it-tneħħija ta' ħamrija". (sottolinejar ta' din il-Qorti)

Din is-sentenza ukoll ġiet citata fid-deciżjoni fir-rigward tar-rikors għal tneħħija ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet **Simone D Brincat et v. John Baptist Sammut** deciż mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Jannar 2009 – Rikors 704/2008 GV – u l-Qorti kienet ikkummentat hekk:

"*Mela żgur mhux minnu, almenu legalment li jgħid il-konvenut, rikorrenti odjern, illi t-tneħħija ta' ħamrija ma jikkostitwix tħaffir".*

Fid-dawl ta' dan l-insenjament jidher għalhekk li l-Artikolu 439 ma jirrikjedix necessarjament li t-tħaffir jinvolvi qtugħ ta' blat. Għalhekk il-fatt waħdu li tħaffer bir f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin (76) centimetru mill-ħajt diviżorju jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 439.

Dwar l-Allegazzjoni ta' Ħsara

Lanqas ma huwa necessarju li effettivament ikun ġie pruvat li sar xi dannu fil-ħajt diviżorju. L-ewwel Qorti ma dehrilhiex li għandha tidħol fil-kwistjoni ta' jekk it-tħaffir tal-bir effettivament ikkreax dannu. Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti meta hija rrriteniet li huwa irrilevanti jekk it-tħaffir jikkaġunax ħsara jew le għaliex il-projbizzjoni tal-liġi hija kategorika. L-ewwel Qorti f'dan ir-rigward ikkwotat mill-kawża fl-ismijiet **Fenech Pace v. Bajja Developments** (jew aħjar "Mangion vs Borg) [3] Din il-Qorti qeghda ticcita parti itwal:

"F'dan il-kuntest, issir referenza għas-sentenza studjata u ricerkata li tat din il-Qorti fil-kawża "Mangion vs Borg" fit-3 ta' Frar 1983. Fiha intqal li 'l-artikolu 476 (illum 439) jistabilixxi f'termini generali a rigward ta' kull speci ta' fond id-distanza li għandha tiġi osservata fi kwalunkwe tħaffir, ikun x' ikun l-oġġett ta' dak it-tħaffir. Din id-distanza ta' żewġ piedi u nofs ġiet stabbilita b' mod kategoriku u għandha dejjem tiġi osservata, u l-vicin għandu d-dritt jitlob li tiġi osservata din id-distanza anke jekk ma jippruvax danni."

Incidentalment, il-periti ġudizzjarji, għalkemm kienu ikkwotaw mill-istess sentenza, skartaw ir-rilevanza tagħha għall-każ in kwistjoni. Igħidu in fatti hekk: "*Iżda l-kuntest ta' dina l-projbizzjoni hija dejjem in vista ta' eskavazzjoni u*

[3] Kemm il-periti ġudizzjarji kif ukoll l-ewwel Qorti ikkwotaw mill-kawża "Mangion vs Borg" bħallikieku kienu qegħdin jikkwotaw mill-kawża "Fenech Pace vs Bajja Developments" - iżda anke hawnhekk erronjament jirreferu għaliha bħala "Pace vs Bajja Developments" .

tħaffir li jkun qed isir min naħa waħda tal-ħajt diviżorju li fil-każ in kwistjoni ma kienx il-każ." Din il-Qorti, l-istess bħall-ewwel Qorti, ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Anke jekk it-tħaffir li sar fil-każ mertu tal-kawża **Fenech Pace v. Bajja Developments** kien differenti minn dak odjern, għaliex kien jirrigwarda tneħħija ta' ħamrija minn taħt ħajt, u mhux tħaffir ta' bir, din il-Qorti ma tarax kif din il-parti citata mill-periti m'għandhiex tkun applikabbli għac-cirkostanzi odjerni wkoll.

L-appellant jargumenta li kuntrarjament għal dak li rrimarkat l-ewwel Qorti, meta qalet li l-periti kkonstataw li l-bir mhux mibni kif suppost, il-periti stess ikkonkludew li ma hemm xejn ħażin fil-bir u jaccenna għall-fatt li l-periti ma osservaw l-ebda ħsara. In effetti l-periti, għalkemm qalu li l-bir jista' jgħolli l-livell ta' umdita` fil-livell tal-pedament, qalu li ma osservawx livelli apparenti ta' umdita` 'l fuq mill-qatran fil-ħajt diviżorju madwar il-bir aktar għoljin mill-kumplament tal-ħajt. Madanakollu kif diġa intqal fuq, il-ġar għandu d-dritt jinsisti fuq id-distanza legali anke jekk ma jippruvax danni.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti taqbel li r-raba' talba attrici kellha tiġi milqugħa.

L-appellant finalment jirreferi għal dik il-parti tas-sentenza fejn ġie ordnat li ma jitħalla l-ebda materjal imiss mal-ħajt diviżorju li huwa umdu jew korroživ u jsostni li din hija insostenibbli peress li ma rriżultax li fil-fatt tqiegħed jew tħalla xi materjal umdu jew korroživ. Effettivament ma ġiex pruvat li tħalla materjal umdu jew korroživ a tenur tal-Artikolu 419(c)[4].

Jiġi rilevat pero` li dik il-parti tas-sentenza fejn issir referenza għal materjal umdu jew korroživ hija fir-rigward <u>tal-ħames talba</u> fejn l-ewwel Qorti (wara li kienet laqgħet ir-raba' talba u ddikjarat li bit-tħaffir tal-bir ma nżammitx id-distanza legali) ordnat li jittieħdu l-passi necessarji biex id-distanza legali msemmija fir-raba' talba fil-fatt tinżamm.

---

[4] "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' iqiegħed demel jew ħwejjeġ korroživi jew niedja b' mod li jmissu mal-ħajt komuni"

Ir-referenza hawnhekk għall-materjal umdu jew korroživ, aktar milli referenza għall-Artikolu 419(c), tirrigwarda l-mod ta' kif għandhom jittieħdu l-passi msemmija biex tiġi osservata d-distanza legali. Fil-fatt il-frażi kollha taqra hekk: "*tilqa' wkoll il-ħames talba attrici u tordna lill-konvenut fi żmien tlett xhur mil-lum jieħu dawk il-passi kollha xierqa u opportuni u skond is-sena u l-arti sabiex tiġi osservata d-distanza legali ta' 76 centimetru mill-ħajt diviżorju <u>u b' mod li ma jitħalla ebda materjal imiss mal-ħajt diviżorju li huwa umdu jew korroživ</u> u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jieħu l-istess passi a spejjeż u riskju tal-konvenut u dan taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti.*" (Sottolinejar tal-Qorti)

<u>L-Appell Incidentali</u>

Qabel ma tgħaddi biex tikkonsidra l-appell incidentali tal-appellat Stephen Rossi, din il-Qorti tagħmel referenza għall-ewwel punt ta indole legali li qajjem l-appellant Mario Caruana.

B'verbal ta' din il-Qorti datat il-5 ta' Ottubru 2009 gie rregistrat *inter alia* li gej:

"Dr. Tonio Azzopardi qieghed jirtira l-eccezzjoni sollevata mill-klijent tieghu prezenti fl-Awla tat-tardivita` tar-risposta u l-appell incidentali u dana peress li jirrizulta li effettivament fiz-zmien meta r-rikors tal-appell gie notifikat lill-attur f'idejn martu Anne Rossi, l-istess attur kien separat minn martu u ma kienx ighix fl-indirizz tan-Naxxar."

Isegwi ghalhekk li m'hemm ebda ostakolu biex jigi investit l-appell incidentali tal-appellat.

Fl-ewwel lok l-appellat jerġa' jqajjem l-Artikolu 435(2) u l-kwistjoni tat-tlett metri bogħod. Fuq dan il-Qorti diġa` spjegat fit-tul ir-raġunijiet għaliex mhux applikabbli għall-każ in kwistjoni. Isemmi wkoll l-Artikolu 443 li għalih kienet għamlet referenza l-ewwel Qorti (u ukoll il-periti) u jgħid li dan l-artikolu ma jirrigwardax id-distanza <u>frontali</u> tal-gallarija iżda jirrigwarda d-distanza <u>laterali</u> għall-

gallarija. Din il-Qorti taqbel ma' din is-sottomissjoni iżda wara kollox l-interpretazzjoni ta' dan l-artikolu bl-ebda mod ma jaffetwa il-konklużjoni tal-ewwel Qorti. It-talbiet ma kinux imsejsa fuqu.

Finalment jiġi osservat li l-appellat argumenta fit-tul fuq il-fatt li d-dritt għall-godiment tal-proprjeta` ta' dak li jkun mhux wieħed assolut u li sid ta' proprjeta` m'għandux jimmolesta l-parti l-oħra. Isemmi d-dritt ta' *privacy* u l-fatt li l-gallarija tal-appellant hija vicina wisq mal-ħajt diviżorju tant li nies li jkun fiha jistgħu jittawlu liberament għal fuq il-proprjeta` tiegħu. Din il-Qorti tosserva li tlett paġni intieri mill-appell incidentali li jittrattaw fuq dan l-aspett mhumiex ħlief riproduzzjoni "*cut and paste*" min-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu li kienet ippreżentata fid-19 ta' Frar 2007. L-ewwel Qorti diġa` kellha l-opportunita` tikkonsidra dawn is-sottomissjonijiet tiegħu kif fil-fatt għamlet b'mod approfondit, u ma' liema konkluzjoni din il-Qorti hija konkordi.

Għal dawn ir-raġunijiet tiddeciedi dan l-appell billi, filwaqt li tilqa' l-appell tal-konvenut *in parte*, qeghda għalhekk tirriforma s-sentenza appellata fir-rigward biss tat-tielet talba tal-attur billi thassar u tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu laqghet l-imsemmija tielet talba attrici, u minflok tichadha; filwaqt li tikkonferma l-istess sentenza fil-bqija u dan billi tiċħad l-aggravji l-oħra tal-appell principali tal-konvenut kif ukoll dawk tal-appell incidentali tal-attur. It-terminu ta' tlett xhur jibda jiddekorri mil-lum. Fic-cirkostanzi, l-ispejjeż kollha relativi għaż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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