- **DISTANZI LEGALI APERTURI –**
- **ART.443 KAP 16 -**
- **OPRAMORTA; ART 427 (1) KAP 16 –**
- **HAJT DIVIZORJU; ART.408 KAP 16 –**
- **VJOLAZZJONI TAL-PERMESS TAL-BINI –**
- **INTERESS GURIDIKU –**

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 8 ta' Jannar, 2002.

Kawza Numru: 22
Citazzjoni Numru: 2192/98/RCP

David u Catherina konjugi Farrugia

vs

Marco Micallef

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 107 Triq il-Kbira, Haz-Zebbug adjacenti l-proprjeta` tal-konvenut 73 Our Lady of Angels Street, Haz-Zebbug.

Illi l-konvenut fetah zewgt' itwieqi fil-livell tal-pjan terran u fil-livell tal-ewwel sular inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju bejn il-proprjeta` tal-atturi u dik tal-konvenut u dan in vjolazzjoni tal-**artikolu 480 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi l-konvenut fl-istess proprjeta` 73 Our Lady of Angels Street, Haz-Zebbug ikkostruwixxa gallarija fil-livell tal-ewwel sular u cioe' xi zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju u kostruzzjoni sal-livell tal-bejt mhux aktar minn erba' piedi mill-hajt divizorju biex b'hekk il-konvenut jista' facilment jittawwal ghal fuq il-gnien proprjeta` tal-atturi.

Illi huwa obbligat skond il-ligi biex itella' l-hajt divizorju u skond il-permessi u regolamenti tal-Planning Authority sal-livell tal-bejt a spejjez tal-konvenut stante illi huwa mhux mibni b'mod regolamentarji.

Illi l-konvenut gie interpellat anke b'ittra ufficcjali tat-13 ta' Ottubru 1998 biex jottempera ruhu sia in kwantu biex jaghlaq it-twieqi li gew mibnija inqas minn zewg piedi u nofs

mill-hajt divizorju u sia inkwantu biex itella' l-hajt divizorju ossija opramorta tul il-hajt divizorju sal-livell ta' sitt piedi oghla mill-livell tal-bejt.

Illi l-istess atturi talbu li l-konvenut jghid prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja w opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi z-zewgt' itwieqi fil-livell tal-pjan terran u tal-ewwel sular fl-fond 73, Our Lady of Angels Street, Zebbug m'humiex kostruwiti zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju u li opramorta u il-hajt divizorju mhux kostruwit sal-livelli rikjesti mill-ligi u ghalhekk in vjolazzjoni tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji w opportuni taht id-direzzjoni ta' perit arkitett fi zmien qasir u perentorju lilu stabbilit konsistenti fl-eghluq taz-zewgt' itwieqi fl-fond 73 Our Lady of Angels Street, Zebbug, kif ukoll fil-tlugh tal-opramorta u tal-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi in kwistjoni.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji w opportuni sia ghall-eghluq taz-zewgt' itwieqi imsemmija kif ukoll ghat-tlugh tal-opramorta u hajt divizorju bejn il-fondi in kwistjoni a spejjes tal-konvenut bl-opera ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-13 ta' Ottubru 1998 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut a fol. 8 tal-process fejn gie eccepit:

Illi t-talbiet attrici huma insostenibbli fil-fatt u fid-dritt billi kuntrarjament ghal dak li qed jigi sostenut l-eccipjenti ma ghandu l-ebda infrazjonijiet guridici fl-fond tieghu b'mod li jista' jinghad li dawn qeghdin jilledu xi drittijiet tal-atturi. Fil-verita` dan huwa l-ennesimu tentattiv f'dan il-kuntest tal-atturi wara li fallew il-proceduri minnhom ga ittentati bl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1394/96 u Citazzjoni Numru 1353/96/NA.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista tax-xhieda a fol. 9 u 10 tal-process;

Rat il-verbal tal-4 ta' Mejju 1999 fejn Dr Edward Debono ghall-atturi talab nomina ta' Perit biex jigi stabbilit id-distanzi tal-aperturi mertu tal-akwza odjerna mill-hajt divizorju. Il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Frederick Doublet.

Rat in-nota tal-konvenut a fol. 15 tal-process fejn irriserva d-dritt li jitlob il-hatra ta' Periti Addizzjonali.

Rat il-verbal tat-8 ta' Lulju 1999 fejn il-Perit Frederick Doublet halef ir-rapport.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku a fol. 18 sa 38 tal-process.

Rat il-verbali tad-19 ta' Ottubru 1999 fejn xehed David Farrugia; tal-1 ta' Dicembru 1999 fejn Dr Debono ghall-atturi prezenta nota tal-akkwist tieghu immarkat Dokument DF1; tad-9 ta' Frar 2000 fejn xehed l-attur David Farrugia; tat-2 ta' Mejju 2000 fejn Dr Debono ghall-atturi ddikjara li m'ghandux provi aktar u xehed il-konvenut Marco Micallef; tat-28 ta' Gunju 2000; tat-12 ta' Lulju 2000; tad-9 t'Ottubru 2000; tad-9 ta' Novembru 2000 fejn xehed il-Perit Charles Buhagiar, Dr Philip Sciberras iddikjara li m'ghandux provi izjed u xehed ukoll Marco Micallef u l-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-6 ta' Frar 2000.

Rat il-verbali tas-6 ta' Frar 2001 u tat-28 ta' Marzu 2001 fejn id-difensuri trattaw il-kaz u l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-12 ta' Lulju 2001.

Rat il-verbali tat-12 ta' Lulju 2001 u 17 ta' Ottubru 2001 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-8 ta' Jannar 2001, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

(A) MERTU TAL-KAWZA ATTRICI

Illi din il-kawza saret peress li l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti fethu zewgt' itwieqi fil-livel tal-pjan terran u fl-ewwel sular li ma humiex mibnija skond id-distanza stabbilita fl-**artikolu 443** (u mhux 480 kif erronjament citat) **tal-Kap 16** u wkoll peress li huwa allegat li l-gallarija fil-livell ta' l-ewwel sular u l-kostruzzjoni sal-livell tal-bejt ma sarux skond il-ligi peress li l-konvenut jista' facilment jittawwal ghal fuq il-gnien proprejta` tal-attur u ghalhekk talbu li l-istess twieqi jigu maghluqa u l-hajt divizorju u l-opramorta bejn iz-zewg fondi tigi kostruwita ghall-gholi rikjest mill-ligi.

Illi fl-eccezzjonijiet tieghu il-konvenut sostna li ma kkommetta ebda infrazzjoni guridika li biha qed jelledi d-drittijiet tal-atturi.

(B) RAPPORT PERITALI.

Illi mir-rapport peritali tal-Perit Frederick Doublet prezentat fit-8 ta' Lulju 1999 f'paragrafu 6.8 a fol. 29 tal-process jinghad:

"*illi dawn iz-zewgt' itwieqi wahda fil-pjan terren u l-ohra fl-ewwel sular qeghdin in vjolazzjoni (peress li huma tmien pulzieri biss mill-hajt divizorju) tal-Artikolu 443 (1) tal-Kodici Civili – Kap 16. Fid-disinn tal-esponent hemm indikati b'linji maqtughin id-distanzi ta' 2.6 piedi (76cm) minn wicc il-hajt divizorju skond dan l-artikolu*".

Illi dwar l-ilmenti dwar l-opramorta l-istess perit tekniku sostna li dwar il-punti A – B – C indikati fil-pjanta tieghu annessa mar-relazzjoni peritali la darba l-konvenut ghandu tarag permanenti ghall-bejt tieghu, japplikaw il-provizjonijiet tal-**artikolu 427 (1) tal-Kap 16** li jispecifikaw li ghandu jkun hemm gholi ta' 180cm mill-bejt. Dan ifisser li l-parti B sa C il-hajt irid joghla almenu 61cm hdejn il-'B' u ftit aktar hdejn il-punt 'C' minhabba l-qlib tal-bejt u ghalhekk din il-parti ghandha toghla b'cirka 3 filati.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-opramorta mill-punti 'A' sa 'B' la darba ma hemmx apertura lanqas projezzjoni u lanqas huwa hajt divizorju skond il-perit tekniku dan mhux soggett ghall-ebda imposizzjoni ta' gholi specifikati fl-istess Kap 16.

Illi dwar il-gallarija tal-konvenut fil-livell tas-saqaf bejn il-pjan terren u l-ewwel sular l-unika ponta taghha tinsab cirka 28 pulzier jew 71cm mill-estensjoni tal-pjan ta' wicc il-hajt divizorju tan-naha tal-konvenut u circa 2 pulzieri aktar vicin lejn il-hajt divizorju milli specifikat fl-**artikolu 443 (2) tal-Kodici Civili.**

Illi dwar il-hajt divizorju bejn il-bitha u l-gnien tal-kontendenti skond l-**artikolu 408 tal-Kap 16** hemm indikat li:

"a. L-gholi ta' 350cm jekk il-hajt huwa bejn btiehi jew gonna li fihom l-aktar sigar tal-laring u lumi.

b. l-gholi ta' 240cm jekk il-hajt huwa bejn gonna li fihom l-aktar sigar mhux tal-lumi u laring.

Indipendentement jekk il-gnien tal-attur fihx aktar sigar tal-lumi/laring, in-naha tal-konvenut hemm bitha u ghalhekk il-hajt ghandu jkun gholi skond is-subartikolu msemmi u cioe` 350cm".

Illi skond ir-rizultanzi tal-istess perit tekniku f'paragrafi 6.13, 6.14 u 6.15 l-istess hajt mill-istat attwali tieghu ghandu jigi mgholli b'erba' filati biex jikkonforma ruhu mad-disposizzjonijiet hemm indikati tal-**artikolu 408 (a) tal-Kap 16.**

(C) PROVI PRODOTTI.

Illi **l-attur** sostna li meta xtara l-bini tieghu il-konvenut kien ghadu lesta biss il-*groundfloor* u qabel tali bini l-konvenut kellu twieqi li jaghtu fuq il-gnien iharsu lejn il-lvant u wara li waqqa l-bini tieghu antik, it-tieqa li kienet thares lejn il-punent giet thares lejn it-tramuntana; kellu tieqa wahda

biss u wara saru t-twieqi mertu tal-kawza odjerna kif ukoll il-gallarija.

Illi l-attur kompla li huwa xtara l-fond tieghu permezz ta' kuntratt pubbliku ppublikat min-Nutar Jeanette Laferla datat 20 ta' Frar 1995 (fol. 51 – Dok DF1), fejn hemm indikat li huwa akkwista porzjoni tal-gnien li kien anness mad-dar tal-venditur f'70, Our Lady of Sorrows Street, Zebbug, liema porzjoni kellha tigi segregata mid-dar tal-vendituri sabiex titniffed mad-dar tal-atturi 107, Main Street, Zebbug.

Illi fis-seduta tad-9 ta' Frar 2000 (fol. 63 sa 82 tal-process), l-attur kompla jixhed li skond il-permessi tal-konvenut mill-Awtorita` tal-Ippjanar (Dok DF2), hemm indikat li:

"*The boundary wall between the two properties to be raised to second floor level*".

u l-konvenut fir-risposta tieghu fl-Atti tal-mandat ta' Inbizzjoni Nru 1394/96 (Dok DF3 a fol 56 u 57), sostna li hu kellu jibni l-istess hajt skond il-permess.

Illi in kontro-ezami l-istess attur qal li l-Mandat ta' Inibizzjoni minnu prezentat ma giex milhuq, filwaqt li kien ipprezenta wkoll kawza civili kontra l-Awtorita` tal-Ippjanar u kontra l-konvenut fuq il-premessi li l-istess konvenut ma kienx bena skond il-permess tal-istess Awtorita` liema kawza pero` giet minnu ceduta.

Illi dwar ir-ricerki huwa qal li kien hemm tieqa principali u zewg rewwiehat fil-fond tal-konvenut u r-rewwieha kienet fil-post fejn illum il-konvenut ghamel il-bieb tal-gallarija. Saru oggezzjonijiet minnu mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Dwar il-pizz tal-gallarija dan huwa zewg piedi w nofs mill-hajt divizorju, mentri t-twieqi qeghdin 9 pulzieri l-boghod mill-istess hajt u t-tnejn iharsu lejn it-tramuntana meta qabel kienu jharsu lejn il-punent.

Illi **l-konvenut** min-naha tieghu xehed fit-2 ta' Mejju 2000 li huwa kien xtara bini antik u bena l-post mill-gdid skond il-pedamenti li kien hemm.

Il-bini mixtri kien ta' zewg pjani, *ground u first floor*, u kellu zewgt' itwieqi jaghtu ghal gol-gnien li parti minnu nbieghet lil Joseph Cassar, u t-tlett itwieqi li kienu jaghtu ghal dik il-parti tal-gnien li llum hija proprjeta` tieghu. Din l-parti tal-gnien kienet nbieghet minn missieru lill-Carmelo Cassar bil-kundizzjoni li t-twieqi li jaghtu ghal fuq il-parti tal-gnien mibjugha kellhom jibqghu hemm pero` meta huwa bena l-post il-gdid l-istess twieqi gew iharsu fuq il-gnien tieghu. Fiz-zmien li xtara l-attur huwa kien diga lesta u kien baqa' biss li jsir il-*finishing,* pero` bhala bini kien kollox lest.

Illi in kontro-ezami huwa sostna li t-twieqi kienu wahda isfel u wahda fuq u jharsu lejn il-punent u ma kienx jaf kemm kienu l-boghod mill-hajt divizorju, pero` llum mhumiex zewg piedi w nofs mill-hajt divizorju. Il-hajt divizorju baqa' ma tellghux u esebixxa l-kuntratt meta missieru kien biegh il-

parti tal-gnien lil Joseph Cassar, liema kuntratt huwa datat 27 ta' Jannar 1975 u esebit bhala dokument PS a fol. 83 tal-process. Kompla li l-hajt divizorju bejn il-post u l-gnien huwa hallih kif kien u ghamel xi filati fuqu b'mod li llum huwa ta' 10 filati.

(D) KONSIDERAZZJONIJIET

(i) Illi l-ewwel ilment tal-attur huwa li l-konvenut ghamel zewgt' itwieqi, wahda fil-pjan terren, u l-ohra fl-ewwel sular tal-fond 73, Our Lady of Angels Street, Zabbar, li ma sarux in konformita` mal-**artikolu 443 tal-Kap 16,** (u mhux artikolu 480) stante li nbnew f'inqas mid-distanza ta' zewg piedi u nofs mill-hajt divizzorju bejn il-proprjeta` tal-attur u dik tal-konvenut.

Illi l-istess artikolu jipprovdi li:-

"Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju"

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

Illi mill-provi prodotti, inkluz ir-ritratt esebit bhala Dok. "D.F. 1" a fol. 35 tal-process jirrizulta, li anke kif ikkonstatat mill-

perit tekniku waqt l-access, u indikat minnu fir-relazzjoni peritali, l-istess twieqi li huma mibnija fuq xulxin, it-tnejn ghandhom distanza ta' tmien pulzieri (8") jew ghoxrin centimetru (20cm) mill-koxxox taghhom sal-hajt divizorju u ghalhekk certament li ma humiex mibnija skond id-distanzi rikjesti mill-ligi.

Illi fil-fatt l-istess perit tekniku rrelata hekk dwar l-istess fil-paragrafu 6.8 f'pagna 10 tar-relazzjoni tieghu a fol. 29 tal-process:-

"Illi dawn iz-zewgt' itwieqi, wahda fil-pjan terren u l-ohra fl-ewwel sular, qeghdin in vjolazzjoni (peress li huma 8" biss boghod mill-hajt divizorju) tal-artikolu 443 (1) tal-Kodici Civili, Kap 16.".

Illi ghalhekk din il-Qorti tikkondividi l-istess konkluzjoni tal-imsemmi perit tekniku u taddotta l-istess bhala konkluzzjoni taghha ghal fini ta' din is-sentenza, stante li d-distanzi legali dwar l-istess ma humiex konformi ma' dak provduti mill-ligi.

(ii) Illi t-tieni lment tal-attur fil-premessi tieghu huwa dwar il-gallerija li hija murija fl-istess ritratt u li dan qed jallega li din ma hijiex fid-distanza rikjesta mill-ligi *ai termini* tal-**artikolu 443 (2) tal-Kap 16** fuq citat.

Illi l-istess perit tekniku dwar din l-istess opra mibnija mill-konvenut sostna fil-paragrafu 6.11 tar-relazzjoni peritali tieghu:-

“Illi dwar il-gallerija tal-konvenut li tipprojetta fil-bitha tieghu fil-livell tas-saqaf bejn il-pjan terren u l-ewwel sular, ghandha l-unika ponta taghha li tinsab circa tmienja u ghoxrin pulzier (2’4’’ jew 71c.m.) mill-estensjoni tal-pjan ta’ wicc il-hajt divizorju tan-naha tal-konvenut, u cioe’ circa zewg pulzieri (circa 2’ jew 5 c.m.) aktar vicin lejn il-hajt divizorju milli specifikat fl-artikolu 443 (2), Kodici Civili, Kap 16, ta’ 76c.m.).

Illi ghalhekk jidher li din l-apertura wkoll ma hijiex konformi mal-ligi (**“Charles Caruana vs Guzeppa Gauci et” –** P.A. (J.F) 29 ta’ Novembru 1984 – LXXVIII.iii.179).

(iii) It-tielet ilment huwa dwar l-gholi tal-hajt divizzjorju, stante li l-istess attur qed isostni li dan ma huwiex mibni skond il-ligi, u wkoll li dan il-hajt ma sarx skond il-permessi tal-*Planning Authority* li harget il-permess ta’ bini lill-konvenut ghall-kostruzzjoni fil-fond tieghu.

Illi skond l-**artikolu 408 tal-Kodici Civili** hemm stipulat li:-

“Il-hajt li jaqsam zewgt’ ibtiehi, gonna jew ghelieqi, jista’ jinbena tas-sejjiegh, izda ghandu jkun –

(a) gholi tliet metri u nofs, jekk ikun bejn zewgt’ ibtiehi, jew bejn zewg gonna illi fihom l-aktar li jkun hemm sigar tal-laring jew tal-lumi;

(b) gholi zewg metri u erbghin centimetru, jekk ikun hemm zewg gonna illi fihom ikun hemm l-aktar sigar ta' xorta ohra minn dawk hawn fuq imsemmija".

Illi la darba fuq naha hemm gnien tal-attur u fuq in-naha l-ohra bitha tal-konvenut, il-hajt ghandu jkollu gholi ta' 350 centimetru.

Illi l-perit tekniku kkonstata li l-hajt divizorju attwali huwa ta' 9 filati jew 227 centimetru u ghalhekk ghandu jgholla b'cirka erba' (4) filati jew b'123 centimetru sabiex ikun konformi mal-ligi.

Illi pero` stabbilit dan jibqa' li jigi ndikat jekk l-gholi tal-hajt divizorju sarx skond il-permess tal-bini mahrug mill-konvenut.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li skond il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar datat 23 ta' Jannar 1995 a fol. 117 tal-process u esebit bhala Dok. "DF2" ghall-estensjoni tal-*washroom* fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut hemm il-kondizzjoni li l-*"boundary wall between properties to be raised to the second floor level".*

Illi dan jidher li l-istess konvenut ma ghamlux u peress li jidher li l-attur ghandu interess guridiku li dan issir kemm minhabba l-aperturi li nfethu abbusivament mill-konvenut fl-ewwel sular u wkoll bil-bini tal-istess *washroom* fuq il-bejt, u huwa ghalhekk fl-interess tal-attur li jara li l-proprjeta`

tieghu ma tkunx suggetta ghad-dritt ta' introspezzjoni favur il-proprjeta` kontigwa tal-konvenut.

Illi dan qed jinghad ukoll fl-isfond tal-eccezzjoni tal-konvenut li qed isostni li t-talbiet tal-attur huma insostenibbli peress li l-atturi ma ghandhom ebda infrazzjoni guridika fil-fond taghhom b'mod li jista' jinghad li qed jigu eluzi d-drittijiet taghhom, u in sostenn ta' dan il-konvenut iddikjara fid-dikjarazzjoni tieghu annessa mac-citazzjoni attrici li huwa kkonforma ruhu mal-permess tal-bini P.A. 0243/95/DC 07.

Illi fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li dak li allega l-konvenut assilutament ma huwiex minnu peress li dan il-hajt divizorju qatt ma ittella' minnu sal-livell tat-tieni sular, kif kien lilu indikat fil-permess tal-bini bl-istess numru datat 23 ta' Jannar 1995 u esebit a fol. 117 tal-process.

Illi dan il-fatt huwa ammess mill-konvenut fix-xhieda tieghu tat-2 ta' Mejju 2000 kif jirrizulta a fol. 100 tal-process, fejn ghall-mistoqsija tal-avukat difensur tal-attur:-

"Obbligawk biex ittella' l-boundary wall, inti dak tellajtu?"

L-istess konvenut irrisponda:-

"Le ma tellajtux".

Illi apparti dan, dwar l-eccezzjoni tal-konvenut, din il-Qorti thoss li din is-sottomissjoni hija skorretta stante li kif inghad fis-sentenza **"Alexander Eminyan vs John Mousu" proprju et nomine et"** (A.C. 28 ta' Frar 1997) huwa *"principju generali tad-dritt li kull reat inissel azzjoni kriminali w azzjoni civili u li l-azzjoni civili naxxenti minn reat titmexxa quddiem il-qrati ta' gurisdizzjoni civili u li biha tintalab il-hlas tal-hsara ghar-reat (artikolu 3 tal-Kodici Kriminali) Il-hlas tal-hsara mhux necessarjament isir b'mod pekunarju, imma ghandha tiftiehem ukoll fis-sens ta' restituzzjoni ghal danni subiti u reintegrazzjoni fid-drittijiet tad-dannegjat. L-azzjoni civili naxxenti minn reat ma tigix ezercitata "in vacuo", imma fil-konfront tal-persuna li bhall-attur, tkun soffriet bhala l-konsewgenza diretta ta' l-agir kriminuz, f'dan il-kaz il-konvenut".*

Illi minn dan isegwi li l-fatt li l-konvenut inhareg permess favorih sabiex jaghmel l-bini li huwa applika ghalih, u dan dejjem bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi, u dan il-permess hareg bil-kondizzjoni hemm indikata li dan il-hajt divizorju in kwistjoni kellu jittella' sal-gholi tat-tieni sular, ifisser, li inholoq kwazi kuntratt favur l-attur *ai termini* tal-**artikolu 1012 tal-Kodici Civili**, li biha l-konvenut accetta li jibni skond il-kondizzjonijiet lilu imposti fil-permess tal-bini, liema kondizzjonijiet huma f'dan il-kaz a vantagg tal-atturi sabiex jipproteggu l-possibilita' ta' introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` taghhom, u b'hekk inholqot ukoll relazzjoni guridika mal-attur, u dan dejjem apparti l-fatt li l-atturi dejjem ghandhom id-dritt inerenti fid-dritt taghhom ta'

proprjeta` li jipprotegu l-proprjeta` taghhom, u wkoll igawdu l-istess minghajr interferenzi w introspezzjoni mill-fondi tal-gar.

Illi *di piu'* ghandu jigi prezunt sakemm almenu ssir prova kontrarja li l-istess permess mahrug mill-awtorita` kompetenti, li fuqu qed jibbaza l-istess konvenut, inhareg abbazi tar-regolamenti tal-bini vigenti, liema regolamenti joholqu servitujiet legali ta' utilita` pubblika, u li ghalhekk id-dritt tal-atturi huwa proprju naxxenti mill-istess regolamenti, f'dan il-kaz, indikati wkoll fl-istess permess tal-bini, li jissalvagwardjaw il-proprjeta` tal-atturi anke mill-imposizzjoni ta' introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` taghhom, la darba ma giex lanqas ippruvat il-krejazzjoni ta' servitu` fil-konfront tal-istess proprjeta` li ghaliha jirreferi l-permess tal-bini fuq citat u esebit a fol.117 tal-process.

Illi ghalhekk fuq dawn iz-zewg binarji jirrizulta li l-atturi ghandhom l-interess guridiku necessarju sabiex jippromwovu t-talba taghhom anke f'dan ir-rigward stante li l-atturi jidher li ghandhom l-interess li huwa guridiku, dirett u personali w attwali, liema interess jidher li jezisti fil-konfront tal-konvenut, liema interess baqa' ukoll hekk konstanti tul il-procediment ta' din il-kawza, u liema interess certament li jsarraf ruhu f'rizultat vantagjuz ghal min ikun ittenta l-azzjoni, f'dan il-kaz l-atturi odjerni. **("Emilio Persiano vs Kummissarju tal-Pulizija"** - P.A. (JRM) 18 ta' Jannar 2001; **"Falzon Sant Manduca vs Weale" -** 9 ta' Jannar 1959 - XLIII.i.1; **"Francis Tonna vs**

Vincent Grixti" – P.A. (JSP) 13 ta' Marzu 1992 – LXXVI.iii.592; **"Lawrence Farrugia vs Joseph Fava"** – A.C. 18 ta' Mejju 1995).

Illi ghalhekk jidher li din il-parti tat-talba ghandha tigi milqugha almenu dwar il-punt li l-istess konvenut huwa obbligat li jtella' l-hajt divizzorju sal-livell tat-tieni sular skond il-kondizzjonijiet tal-permess tal-bini mahrug fil-konfront tieghu Numru 0243/95 tat-8 ta' Frar 1996.

E. L-OPRAMORTA.

Illi kif gie konstatat mill-perit tekniku ma hemm l-ebda dubju li l-istess konvenut ghandu access b'tarag permanenti ghall-bejt tieghu u ghalhekk ghandu japplika l-**artikolu 427 (1) tal-kap 16** li jispecifika li tali hajt ghandu jkun gholi ta' 180 centimetru mill-bejt.

Illi l-istess perit tekniku sab li ghall-parti "B – C", li hija parti mill-hajt divizzjorju din ghandha tghola b'61cm (2') hdejn "B" u ftit aktar hdejn "C" u ghalhekk b'circa tlett (3) filati

Illi dwar il-punti "A" – "B", l-istess perit tekniku sab li din il-parti tal-hajt la fuqha opramorta, la hija projezzjoni u lanqas hajt divizzorju, u ghalhekk ma huwa suggett ghall-ebda imposizzjoni ta' gholi, dan anke ghaliex dan l-artikolu jirreferi dejjem ghall-gholi ta' hajt divizzorju, li dan il-hajt manifestament ma huwiex.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fit-termini hawn fuq indikati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi z-zewgt 'itwieqi fil-livell tal-pjan terran u tal-ewwel sular fl-fond 73, Our Lady of Angels Street, Zebbug m'humiex kostruwiti zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju u li opramorta fil-punti "B – C" indikati fil-pjanta numru 3497-1 redatta mill-perit tekniku Frederick Doublet esebita mar-relazzjoni peritali a fol. 26 tal-process u il-hajt divizorju mhux kostruwit sal-livelli rikjesti mill-ligi u skond il-permess tal-bini mahrug favur il-konvenut fuq indikat u ghalhekk in vjolazzjoni tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u d-drittijiet ta' proprjeta` tal-istess atturi fuq il-fond taghhom f'numru 107, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug.

2. Tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji w opportuni taht id-direzzjoni ta' perit arkitett Frederick Doublet A & C.E. u dan fi zmien qasir u perentorju ta' tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza u cioe' sat-8 ta' April 2002, konsistenti fl-eghluq taz-zewgt' itwieqi fl-fond 73, Our Lady of Angels Street, Zebbug, kif

ukoll fil-tlugh tal-opramorta fil-punt fuq indikat “B” – “C” fuq il-pjanta tal-istess Perit Tekniku Frederick Doublet u ssir l-gholi tal-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi nkwistjoni sal-livell tas-*second floor* tal-fond tal-konvenut, kif indikat fil-permess tal-bini tal-konvenut numru P.A.0243/95/DC07 (Dok. “DF 2” – fol.117).

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji w opportuni kif fuq indikat sia ghall-eghluq taz-zewgt’ itwieqi msemmija kif ukoll ghat-tlugh tal-opramorta fil-limiti u punti fuq indikati u sabiex jigi mgholli l-hajt divizorju bejn il-fondi in kwistjoni sal-livell fuq indikat a spejjes tal-konvenut u taht id-direzzjoni tal-istess Perit Tekniku Frederick Doublett.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Perit Tekniku Frederick Doublet A & C.E. u tar-relazzjoni peritali tieghu, u wkoll komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-13 ta’ Ottubru 1998 kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
08 ta’ Jannar, 2002

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
08 ta’ Jannar, 2002