MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tad-19 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 850/2007

John u Margaret konjuġi **CASSAR**

vs

Claudio **AZZOPARDI** u Robert Vella

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-8 ta’ Awissu, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) żżomm lill-imħarrkin jew lil min minnhom milli jagħmlu jew iqabbdu li jsir xi xogħol ta’ twaqqigħ, tħaffir jew bini, ftuħ ta’ aperturi jew xogħlijiet oħrajn ta’ kull xorta f’bogħod ta’ anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri mill-ħajt li jifred il-ġid tagħhom minn dak tal-istess imħarrkin, jew milli jagħmu jew iqabbdu lil min jagħmel xi xogħol fl-istess ħajt,

u dan kollu b'konferma ta' dak ordnat bil-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1002 tal-2007 maħruġ fid-19 ta' Lulju, 2007. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Awissu, 2007, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Awissu, 2009, li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ;

Rat illi minkejja li saret in-notifika tal-imħarrkin bil-mod maħsub fl-artikolu 187(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[1], naqsu li jressqu l-kontestazzjoni tagħhom għat-talba attriċi fiż-żmien lilhom mogħti mil-liġi u b'hekk baqgħu kontumaċi;

Rat ix-xhieda mressqa mill-atturi bil-mezz tal-affidavit u wkoll l-atti kollha tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1002/07LFS;

Semgħet ix-xhieda tal-attur;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' April, 2011, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-imħarrkin żmien għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta biex iressqu s-sottomissjonijiet li dehrilhom meħtieġa;

Rat li l-imsemmija mħarrkin naqsu li jressqu sottomissjonijiet fiż-żmien lilhom mogħti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' April, 2011, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkunsidrat:***

[1] Paġġ. 38 *tergo*, 39 u 44 tal-proċess

Illi din hija azzjoni dwar servitu’ ta’ bogħod li għandu jinżamm, mibdija wara l-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni. L-atturi riedu jżommu lill-imħarrkin milli jagħmlu xogħol ta’ twaqqigħ, tħaffir u bini mill-ġdid fi ħwejjiġhom f’bogħod ta’ anqas minn dak li trid il-liġi mill-ġid tagħhom. Riedu wkoll li jżommu lill-imħarrkin milli jagħmlu ftuħ fil-ħajt li jifred il-ġid taż-żewġ partijiet. L-atturi kienu talbu l-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-imħarrkin u t-talba tagħhom kienet intlaqgħet. B’din l-azzjoni l-atturi qegħdin jitolbu l-konferma tal-imsemmi Mandat u ż-żamma tal-imħarrkin milli jagħmlu xi xogħol bi ksur ta’ l-ordni mogħti fl-imsemmi Mandat;

Illi, għal din l-azzjoni, l-imħarrek ma ressqu l-ebda kontestazzjoni u baqgħu kontumaċi. Lanqas ma nqdew bil-fakulta’ li l-Qorti tathom biex iressqu xi sottomissjonijiet dwar it-talbiet attriċi. Iżda, kif inhu sewwa magħruf, dan ma jfissirx li huma jistqarru t-talba attriċi, iżda jfisser li jħallu fid-dehen tal-Qorti biex tagħmel ħaqq hi dwar dak li jitolbu l-atturi;

Illi, l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li l-atturi huma sidien flimkien ta’ post bl-isem ta’ “*Magjohn House*”, f’numru 207, Triq Francesco Buħaġiar, f’Birkirkara, fl-inħawi tal-Bwieraq, u li meta nxtara mill-attur fl-1985 kien jagħmel minn Sqaq numru wieħed (1) ta’ Triq Ħas-Sajjied[2]. Kemm hu hekk, Triq Francesco Buħaġiar saret tinfed ma’ Sqaq Numru 1 wara li taqsam Triq Ġanni Borġ. Fl-1989, l-atturi waqqgħu l-post li xtraw u bnew minfloku d-dar tagħhom tal-lum[3] u kisbu r-reġistrazzjoni tal-post bħala Dar Imneħħija mill-Kontroll għall-finijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta[4];

Illi l-imħarrkin huma s-sidien tal-post numru tnejn u erbgħin (42), fl-imsemmi Sqaq numru wieħed (1), fl-inħawi tal-Laqxija. Iż-żewġ postijiet tal-partijiet imisu ma’ xulxin mill-ġenb, b’mod li jekk wieħed iħares lejhom mill-faċċata ta’ mat-triq, il-post tal-atturi jiġi fuq ix-xellug filwaqt li l-post tal-imħarrkin jiġi fuq il-lemin;

---

[2] Dok “A”, f’paġġ. 5 – 8 tal-proċess
[3] Dok “B”, f’paġ. 15 tal-proċess
[4] Dok “D”, f’paġ. 17 tal-proċess

Illi għall-ħabta tal-ewwel nofs tal-2007[5], l-imħarrkin inħarġilhom permess għal żvilupp fil-post tagħhom. F'Lulju tal-2007, l-atturi talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex iżommu lill-imħarrkin milli jagħmlu xi xogħol f'bogħod anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt li jifred ġidhom minn dak tal-imħarrkin jew li jagħmlu jew jiftħu xi aperturi fl-imsemmi ħajt. Ma ridux li l-imħarrkin jinżammu milli jiżviluppaw il-ġid tagħhom għall-bqija. It-talba tal-atturi ntlaqgħet b'degriet mogħti fid-19 ta' Lulju, 2007[6];

Illi l-atturi fetħu din il-kawża f'Awissu tal-2007;

Illi <u>għal dak li jirrigwarda kostatazzjonijiet ta' dritt marbuta mal-każ</u>, jidher li jeħtieġ li jsiru żewġ konsiderazzjonijiet. L-ewwel waħda tmiss is-siwi tal-pretensjoni attriċi dwar il-biżgħa minn xogħlijiet qrib ġidhom. It-tieni waħda tolqot is-siwi tat-talba kif imressqa;

Illi **dwar it-talba safejn titlob iż-żamma ta' bogħod mill-fond tagħhom**, l-atturi jibnuha fuq dak li jgħid l-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili. Dak l-artikolu jipprovdi li: "*Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri mill-ħajt diviżorju*". Il-għan tal-leġislatur dwar din id-dispożizzjoni – li tirreferi kemm għat-tħaffir, tħammil jew ukoll xogħlijiet oħra – taħseb biss biex tħares li ma jsir xejn f'fond li jista' jġib xi ħsara jew li jdgħajjef il-ħajt li jifred dak il-fond mill-fond li jmiss miegħu[7]. Dan jgħodd kemm jekk il-ħajt ikun jifred biss post mill-post ta' ħdejh, u kif ukoll jekk ikun ħajt li qiegħed jerfa' fuqu xi bini, u mhux limitat biss għall-ħitan li jifirdu ġid minn ieħor fuq il-ġnub iżda jgħodd ukoll għall-ħitan li jifirdu postijiet li jmissu ma' xulxin fuq wara[8]. Kemm hu hekk, is-sid ta' fond li jagħmel tħaffir jew xogħlijiet bħal dawn xorta waħda jrid jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri lill-ħajt minkejja li jkun żamm il-bogħod

---

[5] Affidavit tal-attur, f'paġ. 13 tal-proċess
[6] Dok "Ġ", f'paġġ. 20 – 5 tal-proċess
[7] Caruana Galizia <u>*Notes on Civil Law: Servitudes*</u>, f'paġ. 663
[8] Maġ. (Għ) AE **14.12.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Aġius et vs Gozo Consolidated Buliding Contractors Ltd et*** (mhix appellata)

imsemmi, u sakemm il-ħajt ma jkunx inbena bi ksur tad-drawwiet u r-regoli tas-sengħa taż-żmien li fih inbena[9];

Illi r-regola (divjet) tissarraf f'servitu' negativa li, madankollu, hija waħda mibnija f'termini assoluti[10], iżda li toħloq preżunzjoni *juris tantum* li n-nuqqas ta' ħarsien tal-bogħod imsemmi jkun ir-raġuni għal kull ħsara li toħroġ fil-ħajt li qribu jew miegħu jkun sar dak it-tħaffir[11];

Illi għalkemm matul is-smigħ tar-Rikors għall-ħruġ tal-mandat, l-għaref difensur ressqet pjanti li juru li l-imħarrkin kellhom f' moħħhom li jiftħu tebqa ta' bieb ta' remissa li tiġi mal-mija u ħamsin ċentimetru 'l bogħod mill-ħajt li jifred id-dar tagħhom minn dik tal-atturi, ma ċaħditx li parti mill-proġett tal-imħarrkin kien li jħaffru band'oħra fi qrib ta' anqas mill-bogħod li trid il-liġi.  Hu x'inhu, l-Qorti kienet laqgħet it-talba tal-atturi għall-ħruġ tal-Mandat, u b'hekk żammet milli jsir kull xogħol projbit mil-liġi f'bogħod anqas minn hekk.  Lill-atturi ma kienx jinteressahom – u lanqas din il-Qorti ma ntalbet tipprovdi – dwar xogħlijiet oħrajn li l-imħarrkin dehrilhom li riedu jagħmlu fi ħwejjiġhom, imbasta dawn isiru fil-bogħod meħtieġ mill-ħajt diviżorju u jkunu mħarsa mill-permessi tal-awtoritjiet kompetenti;

Illi l-Qorti jidhrilha li t-talba tal-atturi safejn iridu jżommu lill-imħarrkin milli jħaffru jew jagħmlu xogħlijiet f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri hija waħda mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi, madankollu, l-atturi jitolb wkoll li l-Qorti żżomm lill-imħarrkin milli jagħmlu xogħol ukoll fil-ħajt li jifred ġidhom minn dak tal-istess imħarrkin.  Din it-talba m'għandha x'taqsam xejn mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili u lanqas mar-raġuni li fuqha nħareġ il-Mandat ta' Inibizzjoni minnhom mitlub.  Minkejja dan, huwa jedd mogħti mill-artikolu 419 tal-istess Kodiċi lill-atturi li ma jħallux li, kontra r-rieda tagħhom, l-imħarrkin jew jagħmlu

[9] Art. 440(1) tal-Kap 16

[10] App. Ċiv. **12.6.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Grixti et vs Schembri*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.283**)

[11] Maġ. (Għ) AE **26.9.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabib John Cassar et vs Salvu Attard et*** (mhix appellata)

tħaffir fl-imsemmi ħajt[12], jew li jwaħħlu jew ipoġġu xogħol ġdid mal-istess ħajt[13];

Illi għal din ir-raġuni wkoll l-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa', u l-Qorti sejra tilqagħha wkoll;

Illi **dwar it-talba attriċi kif imressqa** huwa prinċipju stabilit li d-dritt tal-kawtela li jwassal għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni (jiġifieri, dak proċedurali) m'huwiex id-dritt sostantiv li jista' jiġi mħares, għaliex dawn huma żewġ jeddijiet distinti li ma jistgħux jitqiesu bħala l-istess jedd. Il-jedd imsemmi fil-Mandat m'huwiex id-dritt li tagħmel mandat, imma huwa d-dritt li għalih il-kreditur eżekutant jagħmel użu mid-dritt li jinstilet mill-kawtela mogħtija bil-ħruġ tal-mandat[14];

Illi minħabba f'hekk talba waħedha f'Rikors Maħluf fis-sens li jintalab li l-effetti ta' Mandat ta' Inibizzjoni jiġu konfermati tqieset bħala talba inaċċettabbli billi timmira li tagħmel perpetwa inibizzjoni li, min-natura tagħha, hija limitata għaż-żmien meħtieġ sakemm jiġi meqjus id-dritt sostantiv li b'ħarsien tiegħu jkun inħareġ tali Mandat[15]. F'każ bħal dan, il-Qorti ma taħsibhiex darbtejn biex tiddikjara l-att ġudizzjarju li jkun nieqes mit-talba għad-dritt imsemmi fil-Mandat bħala att li ma jiswiex[16];

Illi eżami bir-reqqa tat-talba waħdanija tal-atturi f'din il-kawża għandha turi li dik it-talba m'hijiex sempliċi talba biex tirrendi permanenti l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni miksub minnhom. Fil-qofol tagħha, hija talba li tinbena fuq jedd imħares b'liġi espressa taħt żewġ dispożizzjonijiet differenti, kif fuq ingħad. Dik it-talba kienet iżżomm waħedha wkoll kieku ma kienx intalab jew ma kienx intlaqa' l-ħruġ tal-Mandat. Il-Mandat jissemma biss biex idawwal dak li jintalab u, kif il-Qorti kellha l-mod li tgħid, il-Mandat jolqot biss l-aspett tal-bogħod li kellu jinżamm fix-xogħlijiet maħsuba mill-imħarrkin, u mhux ukoll il-jedd l-

---

[12] Art. 419(a) tal-Kap 16
[13] Art. 419(b) tal-Kap 16
[14] App. Ċiv. **27.11.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina noe*** (mhix pubblikata)
[15] App. Ċiv **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**)
[16] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabone pro et noe vs Tabone*** (Kollez. Vol: **LXXXVI.ii.183**)

ieħor tal-atturi li l-imħarrkin ma jqabbdu l-ebda xogħol ġdid mal-ħajt diviżorju;

Illi, għalhekk, minn dan ir-rigward ukoll, it-talba attriċi saret sewwa u, minħabba li l-jeddijiet sostantivi li fuqhom tinbena jirriżultaw mistħoqqa, l-Qorti sejra tilqagħha kif magħmula;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi, fil-kontumaċja tal-imħarrkin:

**Tilqa' t-talba attriċi** kif imfassla fil-konfront tal-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom, bl-**ispejjeż tal-kawża** kontrihom, b'dan li l-ispejjeż tal-Mandat iridu jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet għaliex hekk kienet iddekretat il-Qorti meta laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

**< Sentenza Finali >**

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