MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 951/2007

Pater Holding Company Limited

(C – 3334)

vs

Vella Estates Limited

(C – 9908)

u b'digriet ta' l-4 ta' Novembru, 2008, gew

kjamati fil-kawza s-socjetajiet Vinco Limited

u Velmond Limited u b'digriet tas-16 t'April, 2009,

giet kjamata fil-kawza s-socjeta` Jonavel Limited

(C – 18657)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-11 ta' Settembru, 2007, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1 Illi hi proprjetarja tal-fond konsistenti *f'showroom, garage* u officini ta' l-Alfa Romeo f'Birkirkara Road, Birkirkara;

1.2 Illi s-socjetà intimata Vella Estates Limited hi s-sid ta' blokk t'appartamenti sitwat fi Triq Parilja, Santa Venera, li minn naha ta' wara jmiss mal-fond tas-socjeta` rikorrenti indikat fil-paragrafu precedenti;

1.3 Illi fil-fond tas-socjeta` intimata tpoggew pajpijiet jew strutturi li qed jinvadu l-arja tas-socjeta` rikorrenti, u dan, b'mod abbuziv u illegali, (ara ritratti a foll 5 sa 10);

1.4 Illi ghalkemm is-socjeta` intimata fuq indikata giet debitament interpellata permezz t'ittra ufficjali datata t-3 t'April, 2007, biex taghlaq l-apertura li hi ghamlet fil-hajt divizorju bejn l-imsemmija proprjetajiet *stante* li dan mhux permess, din baqghet inadempjenti, (ara foll 12);

1.5 Illi in vista tal-premess aderiet din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-opportunita` twiegeb ghad-domandi lilha indirizzati u tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.5.1. Tiddikjara li l-fetha fil-hajt divizorju u l-pajpijiet jew strutturi ohra li qed jinvadu l-arja tas-socjeta` rikorrenti huma abbuzivi u illegali, u jilledu d-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

1.5.2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn din il-qorti taqla` l-pajpijiet jew strutturi ohra li jghaddu mill-arja tas-socjeta` rikorrenti, u taghlaq il-fetha li hemm fil-hajt divizorju, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

1.5.3. Illi fin-nuqqas li s-socjeta` intimata tottempora ruhha mal-ordni tal-qorti fiz-zmien lilha moghti, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet ordnati minn din il-qorti, u dan ukoll, taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat u a spejjez tas-socjeta` intimata;

1.5.4. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata;

2.0. Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata datata t-18 ta' Marzu, 2008, li permezz taghha sintetikament irrispondiet bil-mod segwenti:

2.1. In-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju *stante* li s-socjeta` intimata ghandha biss terz (1/3) indiviz mill-blokk t'appartamenti in dizamina fi Triq il-Parilja, Santa Venera;

2.2. Illi s-socjeta` intimata mhix il-legittimu kontradittur stante li m'ghamlet l-ebda fetha fil-hajt divizorju *de quo*, u lanqas ma' poggiet pajpijiet jew strutturi invazivi fil-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

2.3. Illi l-allegazzjonijiet vantati mis-socjeta` rikorrenti huma infondati *stante* li s-socjeta`intimata:

2.3.1. Ma fethet l-ebda apertura fl-imsemmi hajt divizorju;

2.3.2. Ma qaghdet l-ebda pajpijiet jew strutturi invazivi l-imsemmija proprjeta`, (ara ittra ufficcjali datata t-2 ta' Mejju, 2007, a foll 28);

2.4. Illi l-procedura odjerna hi fierha u vessatorja;

2.5. Salv eccezzjonijiet ohra;

2.6. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata s-6 ta' Mejju, 2008, li permezz tieghu hatret lill-assistent gudizzjarju hemm indikata biex tisma` il-provi kollha, (ara foll 34);

4. Rat id-digriet taghha wkoll diversament preseduta datat l-4 ta' Novembru, 2008, fejn wara li rat ir-rikors appozitu tas-socjeta` rikorrenti datat il-11 t'Awissu, 2008, (ara foll 50), u ir-risposta tas-socjeta` intimata datat is-6 t'Ottubru, 2008, (ara foll 53), ikkjamat in kawza lis-socjetajiet Vinco Limited u Velmond Limited, (ara foll 56);

5. Rat ir-risposta guramentata tas-socjetajiet kjamati in kawza indikati fil-paragrafu precedenti datata t-22 ta' Dicembru, 2008, li permezz taghha irrispondew sintetikament is-segwenti:

5.1. In-nuqqas t'integrita` tal-gudizzju stante li s-socjetajiet kjamati in kawza *de* quo, flimkien mas-socjeta` intimata fuq riferita, ghandhom bejniethom hames partijiet minn sitta, (5/6), indivizi mill-blokk t'appartamenti in dizamina;

5.2. Illi l-istess socjetatjiet in dizamina m'humiex il-legittimi kontraditturi ghaliex m'effettwaw l-ebda ftuh fil-hajt divizorju in kwistjoni u ma qeghdu l-ebda pajpijiet jew strutturi invasivi fl-istess proprjeta`;

5.3. Illi stante li l-istess socjetatjiet hawn responsivi qatt ma gew interpellati gudizzjarjament bit-talbiet tas-socjeta` rikorrenti, il-kawza odjerna hi intempestiva fil-konfront taghhom;

5.4. Illi fil-mertu, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ma jreggux stante li:

5.4.1. Ma fethu l-ebda apertura fil-hajt divizorju;

5.4.2. M'ghandhom l-ebda pajpijiet u/jew strutturi ohra li jinvadu l-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

5.5. Illi l-procedura odjerna hi fierha u vessatorja;

5.6. Salv eccezzjonijiet ohra;

5.7. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti;

6. Rat id-digriet ulterjuri ta' din il-qorti diversament preseduta datat il-11 ta' Marzu, 2009, li permezz tieghu issostitwiet lill-assistent gudizzjarju b'iehor hemm indikat, (ara foll 68);

7. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat is-16 t'April, 2009, fejn wara li rat ir-rikors appozitu tas-socjeta` rikorrenti datat it-18 ta' Marzu, 2009, (ara foll 70), u r-risposta tas-socjetajiet l-ohra in kontroparti datat t- 2 t'April, 2009,

(ara foll 75), ikkjamat in kawza lis-socjeta` Jonavel Limited, (ara foll 73);

8. Rat ir-risposta tas-socjeta` kjamata in kawza Jonavel Limited datata t-23 ta' Dicembru, 2009, li essenzjament irriproduciet r-risposti gia` intavolati mis-socjeta` intimata u mis-socjetatjiet kjamati in kawza fuq gia` riferiti, (ara foll 79), li a skans ta' dilungar inutili qed issir ampja referenza ghall-istess;

9. Rat il-nota tar-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali datata t-3 ta' Jannar, 2012, li permezz taghha annetta l-inkartament precedentement f'idejn l-assistent gudizzjarju fuq riferit fl-atti ta' din il-procedura;

10. Rat id-digriet taghha datat il-11 ta' Jannar, 2012, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` rikorrenti, hatret perit tekniku biex jikkonstata l-lanjanza in dizamina, (ara foll 121);

11. Rat ir-relazzjoni peritali datata t-13 t'April, 2012, (ara foll 124 *et sequitur*);

12. Rat id-digriet taghha it-3 ta' Lulju, 2012, li permezz tieghu, wara talba appozita ghal hatra ta' periti addizzjonali, ghar-ragunijiet hemm premessi, cahdet l-istess talba, (ara foll 151);

13. Rat id-digriet taghha datat it-23 ta' Jannar, 2014, li permezz tieghu, wara talba appozita ta' l-abbli rapprezentati legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` hemm indikata, (ara foll 185), u kif sussegwentement estiza, (ara foll 198);

14. Rat in-nota tas-socjeta` rikorrenti datata t-28 ta' Frar, 2014, (ara foll193);

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetajiet intimati lkoll flimkien datata l-21 t'April, 2014, (ara foll 199);

16. Ezaminat id-dokumenti kolha esebiti, flimkien max-xhieda diversament mismugha u mad-dikjarazzjonijiet guramentatiipprezentati in atti;

17. Semghet ix-xhieda pordotta quddiemha;

18. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

19.0. Illi r-relazzjoni teknika ipprezenatat mill-perit tekniku fuq riferit tirreferi sintetikament ghas-segwenti kostatazzjonijiet:

19.1. Illi kif jidher mir-ritratti a foll 136 sa 145 fil-blokk t'appartamenti in dizamina hemm "speci ta' spazju jew foss ... wara l-korp ta' bini ... tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 132);

19.2. Illi wara l-hajt in kwistjoni hemm *"driveway"* jew *"forecourt"* li taghti ghal numru ta' *"basement garages"*, (ara foll 133);

19.3. Illi parti mill-hajt divizorju meritu tal-procedura odjerna tinsab fit-tarf tal-istess *"forecourt"*, (ara foll 133);

19.4. Illi c-cint li hemm fl-istess fetha in dizamina hu ta' sitt filati – metru u sittin centimetri (1.60m) - gholi;

19.5. Illi hu pacifiku li hemm pajpijiet fl-istess fetha kif jidhru fir-ritratti esebiti mill-istess perit tekniku fuq gia` riferiti, (ara paragrafu numru dsaghtax punt wiehed, (19.1.), aktar qabel;

19.6. Illi dawn huma vizibbli minn naha tas-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

20.0. Illi tenut kont tal-istess kostatazzjonijiet, il-perit tekniku *de quo* wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

20.1. Illi l-parti vertikali tal-*pipe* kif jidher a foll 136 u 137, flimkien ma xi *bends* orizzontali annessi, huma barra mill-hajt divizorju u huma fuq l-arja tar-rikorrenti;

20.2. Illi l-fetha " ... mhix fetha fil-hajt" u hi biss hajt divizorju bejn zewg btiehi" liema hajt hu ta' gholi ta' madwar, metru u sittin centimetru, (1.60m), mill-art fil-proprjeta` tal-intimati;

Ikkunsidrat:

21.0. Illi minn ezami tad-dokumentazzjoni kollha in atti, jirrizulta sintetikament is-segwenti:

21.1. Illi s-socjeta` rikorrenti hi sid tax-*"showroom"* tal-FIAT f'Triq Birkirkara, Birkirkara;

21.2. Illi s-socjetajiet intimati huma flimkien is-sid ta' blokk appartmenti li min-naha ta' wara jmiss mal-imsemmija *"showroom"* tas-socjeta` rikorrenti;

21.3. Illi l-hajt bejn l-imsemmija proprjetajiet hu wiehed divizorju bejniethom;

21.4. Illi fl-istess hajt is-socjetajiet intimati minn jeddhom u minghajr il-prevja awtorizzazzjoni tas-socjeta` rikorrenti ghamlu fetha fl-imsemmi hajt divizorju;

21.5. Illi permezz tal-istess effettwaw negattivament lis-socjeta` rikorrenti *stante* li fethu l-istess apertura f'hajt divizorju minghajr il-kunsens taghha;

21.6. Illi la l-apertura u konsegwentement lanqas is-sistema ta' katusi konstatati fl-istess *area* in dizamina ma kienu preventivament ippjanati fl-istess kumpless *de quo*, kif isostni r-rapprezentant tal-MEPA (ara foll 164) u kif indikat fil-pjanti minnu ipprezentati fir-rigward;

Ikkunsidrat:

22.0. Illi rigward l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati mill-intimati jinghat sintetikament is-segwenti:

22.1. Illi kif ritenut mill-abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` rikorrenti, is-socjetajiet intimati kienu lkoll konxji tal-fatt li huma bnew il-blokk in dizamina f'komproprjeta` ma xulxin;

22.2. Illi ghalhekk spetta lilhom li flimkien jagixxu in tutela tad-drittijiet li jistghu jivvantaw;

22.3. Illi *di piu`*, meta wiehed minnhom jagixxi fir-rigward, il-beneficju jkun ta' kollha kemm huma;

22.4. Illi *di piu`*, tali stat ta' fatt m'ghandhomx izommuh mohbi u jizvelaw biss meta jitqieghdu darhom mall-hajt;

Ikkunsidrat:

23. Illi rigward apertura bhal dik in dizamina l-artiklu 425 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabilixxi s-segwenti:

"Ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju";

24. Illi l-imsemmi principju gie debitament sancit gudizzjarjament fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Iavarone et vs Rudolph Cassar et, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili** fis-sentenza taghha datata **l-4 ta' Frar, 2014,** fejn wara li irriproduciet l-imsemmi artiklu ziedet:

"Il-ligi ma taghmel ebda tifsira ta' hajt divizorju izda kif intqal fil-kawza Gatt vs Mintoff (PA 3.12.199) mhux il-kaz, almenu ifs-sistema tal-ligi taghna li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm hu divizorju";

25. Illi **l-istess qorti** fil-kawza **Vella et vs Micallef et**, datata **l-25 ta' Novembru, 2010**, gie ritenut is-segwenti rigward il-ftuh ta' twieqi u ta' aperturi:

"... Illi a bazi ta' l-imsemmi artiklu 425 tal-Kodici Civili il-legislatur ma kienx qieghed jahseb biss sabiex jigi evitat illi jsir titwil gol-propjeta` ta' haddiehor, izda sabiex ma jsir xejn illi jista` jnaqqas mill-jedd ta' haddiehor illi jkun jista` jizviluppa b'mod shih il-gid tieghu sal-limiti tal-hajt divizorju. (vide sentenza tal-**Qorti ta' l'Appell tal-24 ta' Settembru, 2004,** fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Brian German**);

26. Illi *di piu`*, kif ukoll irriteniet il-**Qorti ta' l-Appell f'Arrigo Group of Hotels Limited vs David Vassallo, tal-31 ta' Jannar, 2011**:

> "Ma tista` ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta' l-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih, (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tas-soqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kannizzati fuq l-arja ta' wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien"

Ikkunsidrat:

27. Illi in vista tal-premess ghandu jkun pacifiku li l-fetha riskontrata fil-hajt divizorju in dizamina flimkien mal-katusi stallati mis-socjetajiet intimati huma lezivi id-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti;

28. Illi ghalhekk qed tiskarta l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku *stante* li ma jirrizultawx li huma konformi mall-fatti riskontrati – stante li irrizulta ipprovat li tali fetha u katusi ma kienux koperti minn xi permess tal-MEPA, u lanqas ma jirrizultaw konformi mill-ligi kif fuq sintetikament esposta;

DECIDE:

29.0. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi u konsegwentement, fil-waqt li tirrespingi r-risposti kollha, kemm preliminari, kif ukoll fil-mertu tas-socjeta` intimata u tas-socjetatjiet

kollha kjamati in kawza, takkolji it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti u konsegewentement:

29.1. Tiddikjara li l-fetha tal-hajt divizorju in dizamina u tal-pajpijiet u/jew strutturi ohra relattivi qed jinvadu l-arja tas-socjeta` rikorrenti u huma abbusivi u illegali u, jilledu d-drittijiet tal-istess socjeta` rikorrenti;

29.2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata u lis-socjetajiet l-ohra kjamati in kawza fuq indikati biex fi zmien xaghrejn (2) mill-lum jaqalghu l-pajpijiet u/jew strutturi in dizamina li qed jghaddu mill-arja tas-socjeta` rikorrenti, u li jghalqu l-fetha li hemm fil-hajt divizorju;

29.3. Illi fin-nuqqas li s-socjeta` intimata flimkien ma dawk kjamati in kawza jottemporaw ruhhom mall-ordni indikat fil-paragrafu precedenti fit-terminu hemm ukoll indikat, tawtorizza minn issa lis-socjeta` rikorrenti biex tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet fuq ordnati a spejjez tas-socjeta` intimata u tas-socjetajiet kjamati in kawza fuq indikati;

29.4. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra s-socjeta` intimata u tas-socjetajiet kjamati in kawza.

< Sentenza Finali >

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