MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI
# (GHAWDEX)
# (GURISDIZZJONI SUPERJURI)
# (SEZZJONI GENERALI)

## MAGISTRAT
## JOANNE VELLA CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 38/2012

**Fortunato u Jane konjugi Farrugia**

**Vs**

**Adelina Cini**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

'Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bl-isem 'Yorkville Place', Triq Ghajn Melel, Zebbug, Ghawdex.

Illi l-konvenuta, proprjetarja tal-fond adjacenti bin-numru 61 u 62, Triq Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex, hija ntenzjonata li testendi u tgholli l-bini tal-hajt divizorju li jifred il-btiehi tal-partijiet.

Illi dan l-innalzament ser ikun ta' pregudizzju ghall-esponenti u dana ghas-segwenti ragunijiet:-

Illi fl-ewwel lok, jirrizulta li tali nnalzament ser ikun qieghed jipperikola serjament l-istruttura tal-hajt gja ezistenti stante li l-istess hajt mhux kapaci jerfa' piz akbar.

Illi fit-tieni lok, tali nnalzament ser ikun qieghed idallam u joskura eccessivament il-fond ta' l-esponenti, bil-konsegwenza li l-valur tal-istess ser jisfa rrimedjabbilment deprezzat.

Illi l-innalzament prospettat mill-konvenuta m'ghandu l-ebda utilita, u lanqas mhu ser ikun ta' ebda gwadann ghall-istess konvenuta, imma huwa mahsub biss sabiex il-konvenuta tivvessa lill-esponenti. Ghalhekk, u dana kif ser jirrizulta mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawza, dan l-innalzament huwa biss semplici att ta' emulazzjoni u ma jgib ebda utilita hlief dak li jarreka dannu gravi lill-istanti qua girien bhal, kif gia espost, idallam il-fond ta' l-esponenti, u dana apparti l-kruha estetika li ser tinholoq bil-gholi prevvist tal-hajt.

Illi finalment tali xoghlijiet huma kuntrarji ghall-ftehim ta' transazzjoni vigenti bejn il-partijiet u dana kif jirrizulta mis-sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti, fl-ismijiet **Fortunato u Jane konjugi Farrugia vs Adelina Cini**, deciza fis-26 ta' Mejju, 1995, Citazzjoni numru 176/93(PC). Dawn l-istess xoghlijiet jikkontravjenu wkoll dak iddikjarat mill-konvenuta fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1157/93 fl-istess ismijiet, illi hija ma kinitx ser taghmel l-ebda xoghlijiet li bihom tmiss jew taqla' mill-hitan divizorji, u dan kif jirrizulta mill-verbal tas-7 ta' Ottubru, 1993.

Talbet li din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-innalzament propost mill-konvenuta tal-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet surreferiti jikkostitwixxi abbuz tad-drittijiet da parti ta' l-istess konvenuta u fi kwalunkwe kaz huwa leziv ghad-drittijiet u l-proprjeta' ta' l-atturi kif hawn fuq spjegat;

2. Tikkundanna lill-konvenuta billi tinibiha milli twettaq ix-xoghlijiet ta' l-innalzament mahsuba minnha u b'hekk tikkonferma l-ispedizzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 13/2012 approvat minn din il-Qorti bid-digriet taghha tas-26 ta' April, 2012;

B'rizerva ghad-dritt t'azzjoni ghad-danni u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 13/2012 kontra l-konvenuta ngunta minn issa in subizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta li kkonfermat:-

'1. Illi qabel kollox jigi ccarat a skans ta' kull ekwivoku li l-hajt in kwistjoni li l-esponenti trid tgholli huwa fil-fond numru 61, Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, u mhux fil-fond attigwu numru tnejn u sittin (62) fl-istess triq;

2. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

3. Illi bl-innalzament tal-hajt divizorju b'seba' filati ohra l-esponenti trid li tassigura izjed privacy fil-proprjeta' taghha. Qabel ma pprocediet biex tgholli dan il-hajt hi otteniet il-permess necessarju tal-izvilupp, liema permess inghata wara li saru l-accertamenti kollha mil-lat ta' sanita' li din iz-zieda setghet issa bla ebda hsara ghall-atturi;

4. Illi jekk kienu l-atturi nnifishom li meta zviluppaw il-fond taghhom ma hasbux biex jidhol dawl bizzejjed fi hwejjighom jew ghamlu xoghlijiet u hwejjeg ohra fil-bitha tal-fond taghhom li bihom dallmu jew qed idallmu l-ambjenti taghhom stess, ghal dan japplika l-principju *imputet sibi*, u l-atturi m'ghandhom ebda dritt li ghal dan in-nuqqas taghhom stess huma jillimitaw jew jirrestringu d-dritt tal-eccipjenti li tgholli l-hajt divizorju kif ghandha dritt li taghmel skont il-ligi;

5. Illi t-transazzjoni li ghaliha ghamlu riferenza l-atturi ma kienetx tirrigwarda l-kwistjoni tal-innalzament tal-hajt divizorju;

6. Illi bil-konferma definittiva tal-mandat ta' inibizzjoni din il-Qorti tkun qed tipperpetwa l-effetti tal-mandat u b'hekk tkun qed tillimita b'mod assolut id-dritt tal-esponenti li tizviluppa l-proprjeta' taghha billi tkun qed timponi restrizzjoni ta' *altius non tollendi* fuq il-fond tal-eccipjenti, u b'hekk tkun qed tohloq dritt ta' servitu' lill-atturi mhux misthoqq favur il-fond taghhom u li jista' jinholoq biss bis-sahha ta' titolu, li certament l-atturi m'ghandhomx u qatt ma kellhom dan id-dritt ta' tgawdija ta' prospett ghal fuq il-fond tal-esponenti. Ghalhekk it-talba biex jigi konfermat il-mandat kawtelatorju m'ghandha ebda fondament legali u ghandha tigi michuda;

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-atturi.'

Rat ir-rapport u l-konkluzzjonijiet tal-espert tekniku.

Rat l-atti, ix-xhieda, is-sentenzi u d-dokumentazzjoni kollha esebiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni orali tal-konsulenti legali tal-partijiet.

Rat illi fis-seduta tal-10 ta' April 2015 l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum.

**Il-Fatti**

Jirrizulta li l-partijiet ghandhom id-djar rispettivi taghhom imissu dahar ma' dahar. Min-naha tal-atturi l-bitha retrostanti tad-dar taghhom tmiss mal-verandah tal-konvenuta.

Jirrizulta wkoll li z-zewg partijiet intavolaw diversi applikazzjonijiet ghall- zvilupp fil-proprjeta' rispettiva taghhom. L-atturi fil-bidu tas-snin tmenin ottjenew permess sabiex jibnu d-dar taghhom filwaqt li zammew uhud mill-ambjenti li kienu lhom jezistu ghal mijiet ta' snin fuq is-sit. F'dan l-istadju l-atturi kienu nehhew parti mill-hajt li jifred iz-zewg fondi u meta rega' nbena dan il-hajt dan inbena aktar baxx minn kif fil-fatt kien precedentement. Sa dak il-mument il-konvenuta ma nsistitx li l-hajt jerga' jittella' ghall-gholi li kien anki

ghaliex ma kien hemm l-ebda tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta' taghha. Permezz tal-permess ta' zvilupp PA 6200/95 approvat fil-31 ta' Jannar 1996, l-atturi ottjenew permess ta' zvilupp iehor sabiex jibnu tromba tat-tarag li tisporgi fl-arja tal-bitha taghhom u *washroom* fuq il-bejt. Kien f'dan il-mument mal-bini tal-*washroom* li l-atturi fethu tieqa fil-proprjeta' taghhom li mir-ritratti tidher evidenti li wiehed minnha jista' jhares fuq il-fond tal-konvenuta ;

Il-konvenuta ssostni li kien fil-mument li nfethet din it-tieqa li sabiex tevita l-prospett tal-atturi minn din it-tieqa li thares ghal fuq it-terrazzin u l-proprjeta' taghha permezz ta' l-applikazzjoni ta' zvilupp PA 5468/96 applikat biex tgholli l-hajt tat-terrazzin b'seba' filati ohra. Huwa evidenti mill-atti li l-konvenuta sabet rezistenza kbira min-naha tal-atturi ghall-hrug ta' dan il-permess biex jigi nnalzat il-hajt tant illi nonostante d-diversi applikazzjonijiet, appelli fil-Bord u Tribunali kif ukoll appell quddiem il-Qorti tal-Appell, jirrizulta li sal-lum l-ebda permess ta' zvilupp sabiex joghla dan il-hajt ma ghadu sar '*res judicata*' ghalkemm jirrizulta li prezentement hemm permess ta' zvilupp biex joghla l-hajt PA 5911/07 izda dan ghadu jinsab pendenti quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar wara li l-Qorti tal-Appell irrinvijat l-atti quddiemu. Jirrizulta wkoll li ghalkemm l-appell mill-hrug ta' dan il-permess ghadu pendenti, meta l-konvenuta applikat sabiex dan jigi renovat mal-iskadenza tal-hames snin, din it-talba fil-fatt giet rifjutata.

Jirrizulta wkoll li wara l-hrug tal-permess PA 5911/07 u fil-mori tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, l-atturi ntavolaw mandat ta' inibizzjoni bin-numru 13/2012 biex iwaqqfu lill-konvenuta milli tinalza l-hajt divizorju skont il-permess moghti lilha. Meta sar il-mandat it-tieqa tal-*washroom* giet mghottija provvizorjament bi pjanca tal-injam mizbugha lewn il-gebla u ghadha hekk mghottija sal-lum.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jittentaw iwaqqfu lill-konvenuta milli tgholli l-hajt b'seba' (7) filati ohra ghaliex isostnu li hekk huma ser jispiccaw b'hajt divizorju li mill-bitha taghhom joghla ghal sebgha u ghoxrin (27) filata u r-ragunijiet li jaghtu ghal din l-opposizzjoni huma:

1. illi l-inalzament tal-hajt ser ikun qieghed jipperikola serjament l-istruttura tal-hajt gja ezistenti stante li l-istess hajt mhux kapaci jerfa' piz akbar;

2. illi tali nalzament ser ikun qieghed idallam u joskura eccessivament il-fond tal-atturi, bil-konsegwenza li l-valur tal-istess ser jisfa' irrimedjabbilment deprezzat;

3. illi l-inalzament prospettat mill-konvenuta m'ghandu l-ebda utilitia, u lanqas ma hu ser ikun ta' gwadann ghall-konvenuta izda huwa biss mahsub biex il-konvenuta tivvessa l-atturi u ghalhekk jikkwalifika bhala att ta' emulazzjoni fil-konfront tal-atturi u xejn aktar;

4. illi tali xoghlijiet huma kuntrarji ghall-ftehim ta' transazzjoni vigenti bejn il-partijiet rizultanti mis-sentenzi fl-ismijiet "Fortunato u Jane konjugi Farrugia vs. Adelina Cini" datata 26 ta' Mejju 1995, Citazzjoni numru 176/93 (PC) u huma wkoll kuntrarji ghal dak dikjarat mill-konvenuta fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1157/93 fl-istess ismijiet.

Illi min-naha taghha l-konvenuta ssostni:

1. li hija ghandha dritt ai termini tal-artikolu 414 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li tinalza l-hajt in kwistjoni minghajr ebda opposizzjoni da parti tal-atturi.

2. issostni wkoll li hija tehtieg li tgholli l-hajt minhabba kwistjoni ta' *privacy* u mhux qed tagixxi b'inkejja jew biex tivvessa l-atturi;

3. tinsisti li mhux minnu li hija ntrabtet li ma tghollix il-hajt in kwistjoni u li l-agir taghha li jmur kontra d-decizjoni precedenti fejn il-partijiet u lanqas kontra l-ftehim precedenti ta' transazzjoni bejn il-partijiet;

4. finalment issostni li kien l-agir tal-atturi stess fuq is-sit taghhom li gab il-bitha taghhom fis-sitwazzjoni ta' nuqqas ta' dawl u arja u m'ghandhiex tbati hi ghall-agir taghhom.

**Il-Ligi u l-gurisprudenza:**

L-artikolu 414 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'Kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni, izda ghandu jhallas l-ispejjez mehtiega –

(a) ghat-titligh tal-hajt;

(b) biex tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bicca li taqbez il-gholi tal-hajt komuni;

(c) biex isiru dawk ix-xoghlijiet li jkunu mehtiega sabiex jitfghu l-piz li jizdied bit-titligh tal-hajt, b'mod li l-hajt jibqa' qawwi xorta wahda.'

Ghal dak li jirrigwarda sahha strutturali tal-hajt l-artikolu 415 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'Jekk il-hajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-gholi li jizdied, dak li jkun irid igholli ghandu jibni l-hajt kollu mill-gdid bi spejjez tieghu, u kwantu ghaz-zjeda fil-hxuna, ghandu jibniha fuq l-art tieghu.'

Illi id-dritt ai termini tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili gie recentement interpretat f'sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et**, deciza fit-30 ta' Mejju 2014, kif isegwi:

*'Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-ligi civili, ghandu kull dritt li jgholli l-hajt divizorju sa l-gholi li jixtieq. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi 'Il diritto di sopraelevare il muro comune spetta al condominio incondizionamente e senza obbligo di indennizzo, anche' se la sopraelevazione e' tale cha all'altro condominio sia' praticamente impossibile utilizzarla'. Dan id-dritt hu rikonoxxut ukoll mill-gurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu, bir-ragun, hu li dan il-bini m'ghandux isir 'kappriccosament u bi spirtu emulatorju' – Attard v. Xuereb, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Dicembru 1993. Il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) f'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fil-kawza Saliba v. Cassar ikkwotat b'approvazzjoni dak li jghid il-Fadda fuq il-kwistjoni; dan jghid li 'l'inalzamento puo' essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio malitiis non est indulgendum, quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio' costituisce nul altro che un atto di emulazione.'*

*L-istess principji japplikaw anke jekk il-hajt divizorju jappartjeni lil wiehed mill-girien. Dan ma jfissirx, pero`, kif donnhom jissottomettu l-atturi, li d-dritt tal-gar li jgholli l-hajt hu limitat bil-fatt li ma ghandux jimpingi fuq id-drittijiet tal-gar tieghu. L-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm jidhirlu opportun, u l-kejl tal-limitazzjoni ta' dan id-dritt mhux il-pregudizzju o meno li jista' jsoffri l-gar tieghu, izda hu relatat man-nuqqas ta' utilita` ghal dak li jgholli l-hajt, b'mod li jista' jinghad li*

*l-hajt gie mgholli kappriccozament u bi hsieb biss li jivvessa lill-gar. Jekk il-gar ghandu skop ghaliex jgholli l-hajt u dan jaghtih xi forma ta' vantagg, allura ghandu l-jedd jezercita d-dritt li taghtih il-ligi, anke jekk il-gar l-iehor isofri pregudizzju. La darba l-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm irid, il-gar l-iehor hu obbligat isofri l-ezercizzju ta' dak id-dritt, sakemm ma jippruvax li l-ewwel gar agixxa biss bi spirtu emulatorju.*

*Mhux kompitu tal-Qorti li tezamina d-decizjoni soggettiva ta' gar li jiddeciedi jgholli hajt, u d-dritt tieghu ma jistax jigi mxekkel ghar-raguni li, skont il-Qorti, l-gholi kien esagerat ...... Il-hajt gholi huwa ta' utilita` ghalih, u l-atturi ma ghandhomx dritt izommu l-izvilupp li ghamel il-konvenut bl-iskuza li l-valur tal-proprjeta` taghhom giet imnaqqsa u tnaqqsitilhom il-veduta li qabel kienu jgawdu. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Grima v. German deciza fl-24 ta' Settembru 2004, fin-nuqqas ta' prova da parti tal-atturi ta' servitu` favur taghhom, kellu jibqa' vigenti d-dritt tal-konvenut koncess bil-ligi li jinnalza l-hajt divizorju.*

*Il-gurisprudenza hi fis-sens li min irid jgholli hajt divizorju ma jiddependix mill-kunsens tal-vicin l-iehor, ghaliex il-ligi ma tghidux, u la ma tghidux ma tridux – Micallef v. Fava, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006. Il-limitazzjoni ghal dan id-dritt assolut hija dipendenti fuq prova li l-innalzament tal-hajt huwa immotivat biss minn spirtu emulatorju jew vessatorju – King v. Galea et, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 2010. L-atti emulativi, jinghad fil-kawza Bonello Du Puis v. Bonnici, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-22 ta' April 2009, b'approvazzjoni ghal dak li gie deciz fl-Italja : 'sono caratterizzati dallo scopo esculsivo di nuocere, o di recare molestia ad altri; si e` al di fuori dell'ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso un cui il proprietario, che l'atto ha compiuto, si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come, nel caso della comunione forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque uso compatibile con la sua natura e con i diritti del vicino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro come recinzione del proprio fondo. (Cass.; 12 Ottobre 1960, n. 2670, Giust. Civ., Mass, 1960, 1015) (p. 588).'*

*Fil-prezenti kawza ma jirrizultax li l-hajt ittella bl-iskop "esculsivo di nuocere, o di recare molestia ad altri" u darba jirrizulta vantagg ghall-konvenut bl-gholi tal-hajt, dak li ghamel jaqa' li jkun ikkunsidrat ghemil fil-limiti tal-jeddijiet tieghu u ma jistax jitwaqqaf."'*

Minn dak suespost jirrizulta li r-regola hija li l-komproprjetarju ghandu l-jedd li jgholli l-hajt komuni u l-uniku raguni li jista' jitwaqqaf civilment milli jgholli l-istess hajt hija jekk dan isir bi skop emulatorju fil-konfront tal-girien u ghall-ebda raguni ohra.

Illi dan id-dritt huwa assolut huwa spjegat u fil-kawza fl-ismijiet **Terence Edward Cossey vs Mario Blackman**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Mejju 1965 kif isegwi:

*'il-Qorti tirrikonoxxi li jista' jeżisti limitu wieħed biss għad-dritt assolut tal-innalzament, dak cioe` li kien gie ntrodott fl-applikazzjoni tal-konswetudni ta' Parigi mit-taghlim ta' skritturi antiki bhal Pothier u Merlin fis-sens li minhabba l-ekwita` u r-regoli tal-buon vicinat, il-Qrati ghandhom jirriservaw id-dritt li jillimitaw l-innalzament li jkun motivat biss minn spirtu emulatorju, u dana fuq il-principju 'malitiis non est indulgendum' li jargina l-assolutezza tal-principju l-iehor 'neminem laedit qui suo iure utitur', ghalkemm anke l-gurisprudenza Franciża accettatu biss f'każijiet rarissimi. Dan huwa l-limitu li jinsab espress mill-Planiol et Ripert (loc. cit.), fil-kliem b'riferenza ghall-vicin li jrid jgħolli … … Imma kif gia' intqal il-provi ma juru ebda vessazzjoni mill-attur, u l-konvenut lanqas ma ttanta jgib provi fir-rigward."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Cauchi v. Charles Buyers**, deciza mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Marzu 1995, inghad kif isegwi:

*'Il-jedd tal-komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni johrog espressament mill-artikolu 414 tal-Kodici Civili (Kap 16) basta li l-ispejjez mehtiega ghat-titligh tieghu jithallsu minn dak li jaghmel ix-xoghol. Pero` tali dritt gie nterpretat fis-sens li m'ghandux jigi ezercitat u nvokat sempliciment biex ikun gie eżercitat. Fi kliem ieħor il-ligi m'ghandhiex tkun ghamja …… Il-pozizzjoni legali dwar kif ghandu jigi nterpretat id-dritt ta' innalzament fuq hajt komuni minn wieħed mill-komproprjetarji jaghtiha Ricci (ara Diritto Civile, Vol II, Titolo V, Capo VIII, para. 388, pag. 502, Ediz UTET, 1912) u cioe`: 'Quante le volte pero` tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare cioe` la proprieta` del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che il magistrato possa vietarlo, perche` non e` possible che la legge intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuocere ad altri.'"*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Bonello Dupuis vs Anthony Bonnici et**, deciza fit-22 ta' April 2009 l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili ccitat il- *Codice Civile Annotato Con la Giurisprudenza della Corte Costituzionale, della Cassazione e delle Magistrature Superiori, (Sesta Edizione Aggiornata e Integrata), Editore Dott. A. Giuffre`* u qalet kif isegwi:

*'La Nozione di atto di emulazione poggia su due elementi, l'uno obbiettivo e l'altro subiettivo: (a) l'assenza di utilita`; (b) l'animus nocendi (Cass. 14 Febbraio 1949, Giur. It., 1950, I, 1, 595).*

*L'atto di emulazione e` caratterizzato dallo scopo esculsivo di nuocere o di recare molestia ad altri, e quindi si e` al di fuori di tale mipotesi quando concorra un apprezzabile vantaggio del proprietario da cui l'atto e` stato compiuto. (Cass., 3 Novembre 1959, n. 3272, Giust. Civ., Mass. 1959, 1110; Cass., 18 Agosto 1969, n. 2941, Giust. Civ., Mass. 1969, 1540). (p. 587)*

*Gli atti emulativi… sono caratterizzati dallo scopo esculsivo di nuocere, o di recare molestia ad altri; si e` al di fuori dell'ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso in cui il proprietario, che l'atto ha compiuto, si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come, nel caso della comunione forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque uso compatibile con la sua natura e*

*con I diritti del vicino, fra I quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro come recinzione del proprio fondo. (Cass., 12 Ottobre 1960, n. 2670, Giust. Civ., Mass. 1960, 1015) (p.588).”*

**Il-Provi**

1. Illi dwar l-allegazzjoni tal-atturi li l-hajt ezistenti ma jiflahx il-piz li sa jizdied bit-titligh tal-hajt b'seba' filati ohra din il-Qorti giet rinfaccjata b'diversi rapporti ta' periti kif ukoll il-kwistjoni giet trattata mill-espert mqabbad mill-Qorti. Il-Periti mqabbda mill-atturi a fol. 19, fol 22 u 34 tal-process jaghtu r-ragunijiet taghhom ghalfejn isostnu li l-hajt in kwistjoni ma jiflahx ghall-aktar piz filwaqt li l-espert tal-Qorti sostna l-kuntrarju kif isegwi:

'Illi, jekk l-inalzament tal-hajt hux ser ikun qieghed jipperikola serjament l-istruttura tal-hajt gia ezistenti kif allegat, l-esponenti huwa tal-fehma li, kkunsidrat illi l-hsieb tal-konvenuta huwa li testendi l-gholi tal-hajt b'seba' (7) filati, dan m'ghandhux ikun qieghed johloq xi periklu strutturali.

Illi n-parti, huwa minnu dak rapportat mill-perit Joseph Dimech, inkarigat *ex-parte* mill-attrici, illi l-hajt li fuqu l-konvenuta fi hsiebha tibni l-hajt prospettat huwa hajt antik, dobblu, bil-parti t'isfel tieghu tas-sejjieh u mqieghed bit-tajn tal-hamri. Kif jirrizulta mir-ritratti esebiti ma' din ir-relazzjoni dok dsc 0335.jpg, madankollu, harsa lejn dok dsc 0332.jpg u dok dsc 0334.jpg, fejn f'zewg ritratti jidher l-estensjoni tal-hajt fil-bitha, juri bic-car illi l-hajt mhux tas-sejjieh kif certifikat mill-perit Joseph Dimech, imma gebel pjuttost imdaqqas u marbut b'mod sod.

Illi mbaghad, harsa lejn ir-ritratti Dok dsc 0337.jpg, dok dsc 0339.jpg, u dok 0338.jpg, juru li diga' tezisti struttura ta' hajt dobblu fuq il-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet, liema hajt ma jirrizultx li kellu xi effetti strutturali fuq il-hajt fil-livell terran.

Illi l-esponent mar oltre minn hekk, u ffotografa anke l-hitan tal-vicin ta' l-istess perjodu, Dok dsc 0342.jpg u dok dsc 0343.jpg, fejn jidher li l-hitan huma ferm aktar alzati minn seba' (7) filati kif prospettat mill-konvenuta.

Illi ghaldaqstant, l-esponenti ma jara ebda perikolu li l-inalzament ta' seba' (7) filati fuq il-hajt gia ezistenti tal-partijiet jista' b'xi mod johloq periklu serju.'

Din il-Qorti wara li rat l-atti kollha fosthom bosta ritratti, il-konkluzjoni tal-espert tekniku kif ukoll in vista tal-konferma tal-istess attrici (fol. 228) fix-xhieda taghha li fil-fatt dan il-hajt originarjament kien aktar gholi milli hu llum u li kienu l-atturi stess li nehhew parti minnu u ma regghux tellghuh sal-gholi li kien, kif ukoll in vista li sa dak iz-zmien ma kienx hemm hsara fil-hajt tqis li l-ilment tal-atturi mhux gjustifikat u li l-hajt in kwistjoni jiflah sabiex jergghu jittellghu fuqu seba' (7) filati ohra;

2. Illi dwar il-lanzjanza tal-atturi li l-inalzament tal-hajt ser ikun qieghed idallam u joskura eccessivament il-fond tal-atturi bil-konsegwenza li l-valur tal-istess ser jisfa' irrimedjabbilment deprezzat din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tikkonkludi li huwa ovvju li l-inalzament tal-hajt in kwistjoni ser idallam u jsokura l-fond tal-atturi u dan kif anki determinat mill-espert tekniku a fol. 95. Dana izda ma jfissirx li l-konvenuta ma ghandhiex id-dritt fil-ligi li xorta wahda tgholli l-istess hajt. Kif inghad aktar 'il fuq fil-gurisprudenza kkwotata l-artikolu 414 tal-Kodici Civili ma jigix ineffettiv minhabba pregudizzju o meno li jista' jsoffri l-gar bhal deprezzament tal-valur tal-propjreta' jew telf ta' veduta, izda hu unikament relatat man-nuqqas ta' utilita` ghal dak li jgholli l-hajt, b'mod li jista' jinghad li l-hajt gie mgholli kappriccozament u bi hsieb biss li jivvessa lill-gar. Ghaldaqstant din il-lanjanza da parti tal-atturi ma ghandhiex valur legali effettiv fil-kawza odjerna.

Fi kwalunkwe kaz din il-Qorti tqis li tul is-snin kienu l-atturi stess li ghamlu diversi modifiki fil-proptjeta' taghhom li dallmu l-bitha ta' fuq wara biss biss bnew il-bitha izghar minn dak permess mil-ligi tant li kellu jintalab il-hrug ta' *concession* (li legalment ma tikwalifikax bhala permess ta' zvilupp izda biss tolleranza da parti tal-MEPA – ara x-xhieda ta' Paul Camillieri a fol. 257 et seq) fuq l-istess bitha u ghal dan ma ghandhiex tkun il-konvenuta li tbati mid-drittijiet taghha. Il-Qorti tqis ukoll li l-akbar sors ta' dlam fil-bitha tal-atturi hija s-sigra li hemm fl-istess bitha u f'kaz li din il-Qorti tawtorizza l-inalzament tal-hajt in kwistjoni certament it-tnehhija tas-sigra in kwistjoni taghmel differenza kbira fuq id-dawl fil-fond tal-atturi izda fuq kollox dan jibqa' a diskrezzjoni tal-atturi;

3. Illi dwar l-allegazzjoni da parti tal-atturi li x-xoghlijiet huma kuntrarji ghall-ftehim ta' trasazzjoni vigenti bejn il-partijiet rizultanti mis-sentenza fl-ismijiet "Fortunato u Jane konjugi Farrugia vs. Adelina Cini" datata 26 ta' Mejju 1995, Citazzjoni numru 176/93 (PC) u huma wkoll kuntrarji ghal dak dikjarat mill-konvenuta fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1157/93 fl-istess ismijiet, il-Qorti wara li rat l-atti in kwistjoni ma taqbilx ma dak sottomess mill-atturi. Jirrizulta li permezz tal-kawza bin-numru 176/93 (PC) deciza fis-26 ta' Mejju 1995 l-atturi odjerni kienu talbu lil dik il-qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuta:

'. . . sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha neccessarji sabiex jigi rdubblat dik il-parti tal-hajt divizorju, skont l-arti u sengha u kif suppost skont il-ligi, kif ukoll sabiex taghmel dawk ix-xoghlijiet ohra kollha neccessarji sabiex l-ilma li jaqa' fuq il-bejt taghha ma jkomplix jiskula ghall-hajt divizorju u jippenetra ghan-naha tal-atturi . . . u . . sabiex fi zmien qasir u perentorju . . . terga' tpoggi l-kantun fejn kien u tnehhi t-travu tal-injam li hija ghamlet mal-istess opramorta, liema opramorta hija proprjeta' esklussiva tal-atturi.' (fol 24)

It-talbiet hawn fuq riportati huma kompletament estranei ghal xi talba dwar l-inalzament tal-hajt. Fil-fatt anki d-decizjoni tal-istess Qorti mkien ma ssemmi jew taghti xi ordni dwar l-inalzament tal-hajt kif isegwi:

'i. L-atturi huma awtorizzati minn issa li jaccedu fil-fond tal-konvenuta u jkahhlu l-parti tal-hajt divizorju ta' bejniethom li hi tas-singlu u li tigi 'il fuq mill-bejt tal-konvenuta kif ukoll kull fejn jidhrilhom opportun;

ii. Il-konvenuta ghandha fi zmien xahrejn minn meta jispicca x-xoghol l-attur, tirdobbla l-parti tal-hajt b'gebel ta' disa' pulzieri (9") u jithalla vojt ta' mhux anqas minn pulzier (1") u dan sa gholi tal-hajt ezistenti. L-ispazju ta' bejn iz-zewg qoxriet ghandu jinghalaq, jitpogga kantun a spejjez komuni;

iii. l-arblu ta' l-inxir ghandu jinqala' minn postu u jitwahhal mal-qoxra l-gdida li tinbena mill-konvenuta u dawn waqt li jkun qieghed isir il-hajt.' (fol 26-27)

Illi l-fatt li l-ftehim u d-decizjoni jaghmlu referenza ghall-gholi tal-hajt ezistenti dan bl-ebda tigbid tal-interpretazzjoni ma jista' jinftiehem li l-konvenuta b'mod perpetwu rrinunzjat ghad-dritt taghha ai termini tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili li tgholli l-hajt. L-istess konvenuta fix-xhieda taghha nsistiet li dak iz-zmien hija kienet opponiet li tigi nserita klawzola f'dak is-sens u fil-fatt ma kienx hemm qbil fuqha bejn il-partijiet (fol. 369 et seq).

Illi l-Qorti rat ukoll il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1157/93 esebit a fol. 280 tal-process u rrizultalha li dak il-mandat sar appositament minhabba l-hxuna tal-hajt u mhux minhabba l-gholi. Fl-atti ta' dak il-mandat il-konvenuta kienet ghamlet dikjarazzjoni illi 'hija mhix ser taghmel xoghlijiet li bihom tmiss jew taqla mill-hajt divizorju u lanqas ser taghmel hofor fl-istess hajt divizorju.' Din il-Qorti hija tal-fehma li lanqas din id-dikjarazzjoni fl-isfond ta' dak il-mandat ma tista' tinftiehem bhala rinunzja da parti tal-konvenuta ghad-dritt taghha li

tgholli l-hajt ai termini tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili. Mill-atti kollha esebiti fil-process ma jirrizultax lil din il-Qorti li f'xi wiehed mid-dokumenti esebiti l-konvenuta rrinunzjat b'xi mod ghad-dritt li li tgholli l-hajt in kwistjoni.

Ghalhekk minn dak suespost jirrizulta lill-Qorti li din il-lanzjanza da parti tal-atturi fir-rigward ta' ksur ta' ftehim precedenti u sentenzi bejn il-partijiet ukoll mhix gjustifikata.

4. Finalment tibqa' l-kwistjoni mqajjma mill-atturi dwar l-allegazzjoni li l-inalzament prospettat mill-konvenuta m'ghandu l-ebda utilita' u lanqas ma hu ser ikun ta' gwadann ghall-konvenuta u ghalhekk jikkwalifika bhala att ta' emulazzjoni fil-konfront tal-atturi li jiggustifika l-eccezzjoni mill-artikolu 414 tal-Kodici Civili;

Illi mill-provi kollha migbura jirrizulta lil din il-Qorti li nonostante d-diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet il-bzonn li joghla dan il-hajt inqala biss lejn is-sena 1995 fil-mument li l-atturi ghollew il-bini taghhom billi bnew il-'washroom' u fethu tieqa ghal fuq il-bitha taghhom liema tieqa izda taghti prospett ukoll fuq il-proprjeta' tal-konvenuta.

Illi konvenuta tixhed a fol. 361 tal-process:

'Billi jiena kelli dejjem dak il-hajt quddiemi, kelli dak il-bejt nonxor fuqu u qatt ma kelli twieqi go wicci, jien x'hin fethitli dik il-fetha u tefghetli t-twieqi, jien rajtni stramba.'

Il-konvenuta ssostni li l-utilita' ta' dan il-hajt huwa fil-fatt li jekk isir hija jkollha aktar 'privacy' fil-proprjeta' taghha.

L-istess attrici tikkonferma fil-kontro-ezami taghha a fol. 230 et seq illi l-kwistjoni nqalghet fil-mument li saret it-tieqa min-naha tal-atturi u li taghti prospett lill-konvenuti.

Jirrizulta fil-fatt li l-hajt in kwistjoni, qabel ma bnew l-atturi, kien aktar gholi u kienu l-atturi li regghu bnewh izda f'livell aktar baxx u dan fuq ammissjoni tal-attrici stess waqt il-kontro-ezami (fol. 225 et seq). Jirrizulta wkoll mill-provi li l-konvenuta ser ittella' seba' (7) filati appuntu kemm hemm bzonn biex tghatti l-prospett tat-tieqa in kwistjoni u l-istess seba' (7) filati b'dana li jaslu sas-soll tat-tieqa in kwistjoni u wkoll il-hajt jigi fl-istess gholi tal-hitan

antiki li ghadhom ezistenti. Dan johrog ukoll mill-kontro-ezami tal-konvenuta a fol. 354 et. seq.

Illi minn dak suespost din il-Qorti tqis li huwa sodisfacentement pruvat fl-atti li dak li wassal lill-konvenuta sabiex tipprova tgholli l-hajt huwa l-prospett tat-twieqi tal-atturi fuq il-proprjeta' taghha. Sa dak il-mument li saru t-twieqi l-konvenuta, ghalkemm kienet taf li l-atturi ma kienux regghu bnew il-hajt fl-gholi li kien originarjament, ma kinitx esprimiet interess sabiex tgholli l-hajt evidentement ghax ma kienx hemm il-bzonn. Il-Qorti tqis li l-konvenuta rnexxiela tipprova lil din il-Qorti l-utlita' tal-hajt in kwistjoni u l-ispjegazzjoni moghtija mill-konvenuta hija wahda valida u certament ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-konvenuta trid tgholli l-hajt semplicement bhala att ta' emulazzjoni jew biex tisfida l-atturi. Il-Qorti tqis li din hija raguni valida u gustifikata u ghalhekk ma jissussistux l-elementi neccessarji skont il-ligi u gurisprudenza sabiex din il-Qorti taghmel eccezzjoni ghall-applikazzjoni tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili u twaqqaf lill-konvenuta milli tgholli seba' (7) filati ohra fuq il-hajt ezistenti llum dejjem suggett li jkollha l-permessi neccessarji sabiex taghmel dan mill-Awtoritajiet koncernati. L-attrici fl-eventwalita' li din il-Qorti ssib li l-konvenuta ghandha dritt li tgholli l-hajt issottomettiet li hija kienet disposta taghlaq it-tieqa in kwistjoni u b'hekk jitnehha l-prospett, pero', suggett li l-partijiet dejjem jistghu bejniethom jiftehmu mod iehor, il-kwistjoni quddiem din il-Qorti llum hija jekk jezistux l-elementi neccessarji sabiex il-konvenuta titlef id-dritt taghha li tgholli l-hajt ai termini tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili filwaqt li s-soluzzjoni proposta mill-atturi tmur oltre dak mitlub minn din il-Qorti.

**<u>Decizjoni</u>**

Ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Cini u billi ma tqisx li l-inalzament propost mill-konvenuta tal-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet b'seba' (7) filati ohra minn dak ezisteni jikkostitwixxi abbuz tad-drittijiet da parti ta' l-istess konvenuta u lanqas ma tqis li dan jista' jkun ta' xi periklu ghall-istabbilita' tal-hajt in kwistjoni tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

## < Sentenza Finali >

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