31 ta' Jannar 1994

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino, B.A., LL.D.

Carmel Zammit

versus

Anthony Sultana

Ftuħ ta' Aperturi - Distanzi Legali - Interpretazzjoni Legali

Il-konvenut ma osservax id-distanza legali msemmija fl-art. 443 tal-Kap. 16 meta fetaħ it-twieqi fuq in-naħa ta' wara tal-bini tiegħu. Pero' l-viżta ta' dawn l-aperturi hija lateralment magħluqa permezz tal-ħajt diviżorju.

L-interpretazzjoni tal-liġi għandha dejjem tkun marbuta mal-finalita' tagħha. M'għandhiex tiġi interpretata b'mod assurd u bla sens u lanqas b'mod li tagħti lok għall-vessazzjoni bla raġuni b'applikazzjoni letterali li qatt ma setgħat kienet fil-ħsieb tal-leġislatur.

Hu ovvju li l-liġi tobbliga lis-sid li ma jiftaħx twieqi viċin tal-ħajt diviżorju biex jassigura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-ġar

jew li jiġi lilu kreat inkonvenjent ieħor minħabba l-viċinanza żejda. Jekk tali viċinanza ma tkunx fiżikament possibbli minħabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni l-liġi m'għandhiex tkun interpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fit-tgawdija ta' ħwejġu.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-konvenut bena l-post 'Hortensia', Triq il-Biedja, Safi, liema post jikkonfina mal-fond plot 73, Triq il-Biedja, Safi, proprjetà ta' l-attur;

Premess illi l-konvenut ma beniex skond il-liġi u dana billi bena mingħajr ma osserva d-distanzi legali rikjesti mil-liġi fil-bini tal-gallerija, fiż-żewġ twieqi li għandu fuq wara, u fit-tqegħid tal-katusi tad-drenaġġ u dawk ta' l-ilma tal-bitħa, u dana kif spjega l-Perit Arkitett Joseph G. Huntingford fiċ-ċertifikat li hu rrilaxxja Dok 'A'...

Omissis;

Jgħid għalhekk il-konvenut il-għaliex m'għandhiex dina l-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ma beniex il-fond 'Hortensia', Triq il-Biedja, Safi skond il-liġi billi bena mingħajr ma osserva d-distanzi legali rikjest mil-liġi fil-bini tal-gallerija, fiż-żewġ twieqi fuq wara, u fit-tqegħid tal-katusi tad-drenaġġ u dawk ta' l-ilma tal-bitħa...

Omissis;

Bl-ispejjeż komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Jannar, 1987, kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa bir-rispett illi l-ewwel talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt kemm għaliex ġew osservati d-distanzi rikjesti mill-liġi u kemm għaliex il-liġi dwar id-distanzi rikjesti ma tapplikax għall-katusi tad-drenaġġ u dawk ta' l-ilma tal-bitħa...

Omissis;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Ġunju, 1987, li bih il-Qorti innominat lill-AIC David Pace biex bħala perit tekniku jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur wara li jieħu konjizzjoni tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti għal din ir-relazzjoni;

Rat l-atti tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tat-30 ta' Novembru, 1993, li bih il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:-

L-attur hu proprjetarju ta' fond li jmiss u għandu ħajt diviżorju komuni mal-fond li bena l-konvenut fi Triq il-Biedja, Ħal-Safi. L-attur jallega li l-konvenut ma beniex skond il-liġi u li inoltre bħala riżultat ta' xogħol li ma sarx skond l-arti u s-sengħa fil-fond tal-konvenut hu kien qed isofri danni. Hu paċifiku li l-konvenut bena **wara** l-attur. L-attur qed jitlob li l-Qorti tikkundanna lill-konvenut li jirrimedja għal din is-sitwazzjoni ta' illegalita' u ħsara;

L-attur hekk jidentifika l-ilmenti tiegħu fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu:-

1. Il-konvenut ma osservax id-distanzi legali (a) fil-bini tal-**gallerija** fuq il-faċċata; (b) meta fetaħ **żewġt itwieqi** li għandu fuq il-wara tad-dar tiegħu; u (ċ) fit-tqegħid tal-katusi tad-drenaġġ u ta' l-ilma...

Omissis;

Il-perit tekniku nnominat mill-Qorti hekk ikkonkluda r-relazzjoni tiegħu:-

"Għaldaqstant waqt illi jidhirlu illi t-talba attriċi dwar il-galleriji hija ġġustifikata, l-esponent huwa ta' l-opinjoni illi t-talbiet l-oħra m'għandhomx jintlaqgħu".

Il-Qorti eżaminat sewwa l-provi prodotti u l-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku dwarhom kif ukoll is-sottomissjonijiet tal-kontendenti għar-relazzjoni peritali u ssib li hi taqbel mal-konklużjoni ta' l-istess perit tekniku. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet *in aggjunta* ma' dawk validi sottomessi mill-perit espert:-

Rigward id-distanzi mill-gallerija li bena l-konvenut:-

Hu pprovat li l-konvenut ma żammx id-distanza li kellu jżomm mill-fond ta' l-attur. Dan hu kejl matematiku li ma jippermetti l-ebda ġustifikazzjoni. Anke jekk, kif sewwa osserva l-perit tekniku, l-varjazzjoni bejn dak li trid il-liġi u d-distanza li żamm il-konvenut hija ta' pulzier, minn minimu ta' sitt pulzieri jew anqas sa massimu ta' pied. Fil-verita' d-distanza li kien obbligat bil-liġi josserva l-konvenut ma kienx wisq akbar, żewġ piedi u nofs, mill-wiċċ intern tal-ħajt ta' l-appoġġ...

Omissis;

It-talba ta' l-attur fir-rigward tal-bini tal-gallerija qed tiġi għalhekk meqjusa ġustifikata u l-konvenut għandu jirrimedja, naturalment biss sal-punt li jiġu osservati strettament "*ad letteram*" id-distanzi legali kif jiġi dirett biex jagħmel mill-perit nominand.

Rigward id-distanzi legali u t-twieqi ta' wara;

Jirriżulta pprovat illi anke hawn il-konvenut ma osservax id-distanza legali msemmija fl-artikolu 442 (1) tal-Kap. 16;

Jirriżulta li dawn l-aperturi huma fuq in-naħa ta' wara tal-bini tal-kontendenti. Il-perit tekniku osserva illi l-ħajt ta' l-appoġġ dividenti fuq wara "*hawn prolongat 'l barra b'mod illi l-introspezzjoni illi l-liġi trid li jiġi evitat ... ma tistax issir*". Huwa jissottometti illi għalhekk dawn l-aperturi jistgħu jiġu meqjusa bħala aperturi interni billi l-viżta tagħhom lateralment hija magħluqa permezz tal-ħajt. Il-Qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni għax tifhem li l-interpretazzjoni tal-liġi għandha dejjem tkun marbuta mal-finalita' tagħha. M'għandhiex tiġi

interpretata b'mod assurd u bla sens u lanqas b'mod li tagħti lok għall-vessassjoni bla raġuni b'applikazzjoni litterali li qatt ma setgħet kienet fil-ħsieb tal-leġislatur. Hu ovvju fil-każ in eżami illi l-liġi tobbliga lis-sid li ma jiftaħx twieqi viċin tal-ħajt diviżorju biex jassigura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-ġar jew li jiġi lilu kkreat inkonvenjent ieħor minħabba l-viċinanza żejda. Jekk tali viċinanza ma tkunx fiżikament possibbli minħabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni, il-liġi m'għandhiex tiġi nterpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fit-tgawdija ta' ħwejġu. Dan għax dan l-Istitut dwar id-distanzi f'ċerti każi hu intiż biex jirregola d-drittijiet u l-obbligi tal-viċini biss sal-punt li jassigura l-konvivenza paċifika fl-eżerċizzju tad-dritt tal-proprjeta'. Hu għalhekk li l-ġurisprudenza hi fis-sens li dawn id-distanzi għandhom jiġu osservati **jekk il-ġar jopponi** u *inoltre* li tali opposizzjoni ma għandhiex però tkun kappriċċjuża u vessatorja u bla raġuni fil-konfront tal-ġar;

L-ilment ta' l-attur fir-rigward ta' dawn it-twieqi qed jiġi għalhekk miċħud in kwantu hu insostenibbli fil-liġi;

Rigward id-distanzi fit-tqegħid tal-katusi;

Il-Qorti taqbel anke f'dan ir-rigward mas-sottomissjonijiet tal-perit tekniku. Hu veru li anke fil-każ in eżami ma nżammewx mill-konvenut id-distanzi legali. Pero' hi tikkondividi l-fehma ta' l-istess perit tekniku illi japplika għall-każ is-sub inċiż 2 ta' l-artikolu 441 li jistipula illi:- *"mhux meħtieġ li jinżamm dan il bogħod meta jiġu użati katusi li minnhom ma jistax jidħol umdu fil-ħajt jew meta jiġu użati mezzi oħra li ma jħallux jgħaddi dan l-umdu".* Il-perit tekniku hu sodisfatt li l-konvenut uża katusi teknikament abbli biex jevitaw l-umdu kif hu llum meħtieġ mill-awtorita' sanitarja. Ma hemm l-ebda indikazzjoni li ntużaw xi katusi ta' xorta oħra minn dawk li normalment jiġu użati llum

il-ġurnata fil-kostruzzjoni. Sistema ta' drenaġġ u ta' l-ilma li hi neċessarjament, u sewwa, ikkontrollata biex jiġi assigurat proprju li ma jkunx hemm l-iskular li l-liġi, magħmula fi żmien ieħor meta ma kienx hemm it-tip ta' materjal użat illum, riedet tassigura li ma javverax ruħu. Il-perit tekniku, fin-nuqqas ta' indikazzjonijiet kuntrarji, kellu jqis li ġara '*id quod plerumque accidit*', dak li soltu jiġri. Ma kienx mistenni li jiskava biex jivverifika mod ieħor *una volta* l-attur stess allega biss in-nuqqas ta' żamma tad-distanza ġusta u mhux ukoll li ntużaw katusi li kienu bħala fatt qed jipprovokaw l-umdu. Dan l-ilment ta' l-attur qed jiġi għalhekk riġettat ...

Omissis;

Għal dawn il-mottivi il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, prevja l-akkoljiment tar-relazzjoni peritali fl-interezza tagħha, tilqa' t-talba biss limitatatment għad-dikjarazzjoni li l-konvenut ma żammx id-distanzi legali rikjesti mill-liġi meta' bena l-gallerija fil-fond tiegħu; tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien xahar mil-lum jirriduċi l-ftuħ tal-gallerija b'mod li jiġi assigurat li jinżammu d-distanzi legali skond il-liġi u dana kif jindika l-AIC David Pace li taħt is-superviżjoni tiegħu għandhom isiru x-xogħlijiet u li qed jiġi minn issa inkarigat għal dan l-iskop; u f'każ li l-konvenut jibqa' inadempjenti, tawtorizza lill-attur li jeżegwixxi dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit innominat. Tiċħad it-talbiet ta' l-attur in kwantu dawn huma diretti għall-ilmenti oħra riżultanti mill-kostruzzjoni tal-konvenut;

Iċ-ċirkostanzi hemm lok għal temperament fil-kap ta' l-ispejjeż li għandhom jiġu ssopportati kwantu għall-żewġ terzi mill-attur u kwantu għall-terz mill-konvenut.