

- *Ftuh ta' aperturi f'hajt diviżorju u f'boġhod inqas mid-distanza
li trid il-liġi*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 5 ta' April 2022

Rikors Nru. 423/2021 GM

Nazzarena sive Leslie Baldacchino (ID 0325565M)

vs

Matthew Bajada (ID 0365683M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Nazzarena sive Leslie Baldacchino li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Hija l-proprjetarja tad-dar li ġġib in-numru mija u wieħed u sittin (161) bl-isem "Lesmag", fi Triq Leli Falzon" in-Naxxa;" il-konvenut huwa sid l-appartament internament immarkat bin-numru ħamsa, (5) fir-raba' sular (3rd floor) tal-blokka li ġġib in-numru tmienja (8) bl-isem

'Sardinell' fi Triq il-Muftieħ, Naxxar; in-naħa ta' wara tal-proprjeta` tal-attriċi (li tħares lejn ix-Xlokk) tmiss kartabun min-naħa ta' wara tagħha mal-ġenb tal-proprjetajiet tirriżulta mill-anness ritratt Dok G1;

2. L-appartament tal-konvenut inbena reċentement fuq l-arja tal-proprjeta` sottostanti, u l-konvenut għalaq it-terrazzin tiegħu ta' wara minn kull naħa bil-ħġieġ u l-aluminju, b' mod illi nħolqot apertura li tħares direttament għal fuq il-bejt tad-dar tal-attriċi, u l-apertura oħra tħares 'l hemm imma li tinsab f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin ċentimetru mill-ħajt tal-appoġġ, kif jirrikjedi l-art. 443 tal- Kap. 16 (ara Dok NB 1 sa NB 3).

3. Debitament interpellat illi jagħlaq l-imsemmija twieqi, il-konvenut għamel żmien iġib diversi skużi; eventwalment għalaq tieqa waħda biss billi għattiha b'kartuna jew folja ta' xi materjal irqiq (ara ritratt Dok.NB4); meta ġie interpellat legalment, wieġeb li x-xogħol se jsir sa April 2021, imma baqa' ma sarx; l-attriċi qed tinsisti li ż-żewġ twieqi in kwistjoni jingħalqu b'ġebel jew materjal ieħor tal-bini li ma jkunx ta' ħxuna ta' inqas minn tmienja u tletin ċentimetru, kif jirrikjedu l-artikoli 407 u 425 tal-Kap.16; għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

- i. Tiddikjara illi l-konvenut bħala sid l-appartament fl-ogħla sular tal-blokka li ġġib in-numru tmienja (8) bl-isem 'Sardinell' fi Triq il-Muftieħ, Naxxar għandu apertura jew aperturi bl-aluminju u ħġieġ li jinsabu fil-ħajt diviżorju li jifred tali appartament mid-dar tal-attriċi li ġġib in-numru mija u wieħed u sittin (161) bl-isem "Lesmag", fi Triq Leli Falzon, in-Naxxar, bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;
- ii. Tiddikjara illi l-konvenut bħala sid l-appartament imsemmi għandu wkoll apertura jew aperturi bl-aluminju u ħġieġ li jinsabu f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin ċentimetru mill-ħajt diviżorju li jifred tali appartament mid-dar imsemmija tal-attriċi, bi ksur tal-artiklu 443 tal-Kap.6 tal-Liġijiet ta' Malta;
- iii. Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jaqla' l-imsemmi aluminju u ħġieġ u jagħlaq l-imsemmija aperturi bil-ġebel jew materjal ieħor tal-bini li jkun jirrispetta l-artikolu 407 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, taħt is-sorveljanza ta' perit tekniku nominat għal dan l-iskop; u fin-nuqqas tal-konvenut illi jagħmel dan, tawtorizza lill-attriċi sabiex teżegwixxi tali xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut, u sabiex għal dan il-għan tidderieġi wkoll lill-perit tekniku innominat sabiex

jiċċertifika l-valur ta' tali xogħlijiet f'każ illi jsiru mill-attriċi u jippreżenta tali ċertifikat fl-atti tal-kawża.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Matthew Bajada [KI 0365683 M) li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Hemm qbil li l-partijiet huma sidien rispettivi tal-proprjetajiet tagħhom ossia li r-rikorrenti hija sid d-dar 161 'Lesmag', Triq Leli Falzon, Naxxar u l-intimat huwa sid l-penthouse 8, 'Sardinell', Triq il-Muftieħ, Naxxar, u li l-proprjetajiet imissu ma' xulxin;
2. Ma hemmx qbil li l-post tal-intimat inbena reċentament peress li dan ilu mibni aktar minn għaxar snin. Illi ma hemmx qbil li nħolqot apertura li tħares fuq il-bejt tad-dar tar-rikorrenti, u li nħolqot apertura li tħares 'l hemm f'distanza ta' inqas minn 75cm mill-ħajt tal-appoġġ;
3. L-intimat, għal kull buon fini għalaq tieqa. Ma saret l-ebda apertura fil-ħajt diviżorju. Hija r-rikorrenti li għandha katusa tad-dranagġ li tiżbokka eżatt fil-gallarija tal-intimat, liema katusa hija intollerabli;
4. L-intimat ma għamel ebda twieqi jew aperturi fil-ħajt diviżorju;
5. L-intimat ma għamel ebda twieqi jew aperturi f'distanza ta' anqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju li jifred tali proprjetajiet;
6. Għaldaqstant l-intimat m'għandu jagħmel ebda xogħlijiet stante li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfundati fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti tal-kawża.

Semgħet is-sottomissjonijiet bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Mhux ikkontestat li l-attriċi hija l-proprjetarja tad-dar 161 bl-isem *Lesmag*, fi Triq Leli Falzon in-Naxxar, filwaqt li l-konvenut huwa sid l-appartament 5 fir-raba' sular (3rd floor) tal-blokka numru 8 bl-isem *Sardinell* fi Triq il-Muftieħ, Naxxar; u illi n-naħa ta' wara tal-proprjeta` tal-attriċi (li tħares lejn ix-Xlokk) tmiss kartabun min-naħa ta' wara tagħha mal-ġenb tal-proprjetajiet tirrizulta mill-anness ritratt Dok G1.

Jirriżulta mix-xhieda tal-attriċi u r-ritratti esibiti li l-appartament tal-konvenut inbena reċentement fuq l-arja tal-proprjeta` sottostanti, u illi l-konvenut għalaq it-terrazzin tiegħu ta' wara minn kull naħa bil-ħġieg u l-aluminju, b'mod illi nholqot apertura li tħares direttament għal fuq il-bejt tad-dar tal-attriċi, u l-apertura oħra tħares 'l hemm (kartabun mal-ħajt diviżorju) imma li tinsab f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin ċentimetru mill-ħajt tal-appoġġ, kif jirrikjedi l-art. 443 tal- Kap. 16 (ara Dok NB 1 sa NB 3). Wara li l-konvenuta pprotestat, għatta l-ħġieġa li tinstab fuq il-ħajt diviżorju permezz ta' ġipsu jew materjal irqieq ieħor.

Il-konvenut jiddefendi ruħu sempliċiment billi jiċhad l-imsemmija riżultanzi, u jattakka lill-attriċi talli waħħlet katusa tad-drenagġ fl-istess ħajt diviżorju, mingħajr ma jagħmel l-ebda kontrotalba fir-rigward. Fi kliem ieħor, il-konvenut ma jiddefendi ruħu bl-ebda punt legali imma sempliċiment, kif jgħid il-Malti, imieri s-sewwa l-magħruf.

Il-Qorti qajla għandha għalfejn toqgħod tagħmel riferenza għall-Artiklu 443 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprojbixxi ftuh t'aperturi f'distanza ta' inqas minn 76 ċentimetru bogħod mill-ħajt diviżorju; kif ukoll għall-Artiklu 407 tal-istess Kodiċi, li jimponi ħxuna minima ta' 38 ċentimetru. Għalhekk mhux biżżejjed li l-ħajt ikun jikkonsisti f'folja tal-ġipsu (kif għamel il-konvenut) li hi ferm irraq. Hekk ukoll huwa notorjament magħruf li ebda wiehed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju (Art. 425 tal-Kodiċi Ċivili).

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut.

(2) Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara illi l-konvenut bħala sid l-appartament fl-ogħla sular tal-blokka li gġib in-numru tmienja (8) bl-isem 'Sardinell' fi Triq il-Muftieħ, Naxxar għandu apertura jew aperturi bl-aluminju u hġieg li jinsabu fil-ħajt diviżorju li jifred tali appartament mid-dar tal-attriċi li gġib in-numru mija u wieħed u sittin (161) bl-isem "Lesmag", fi Triq Leli Falzon, in-Naxxar, bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-konvenut bħala sid l-appartament imsemmi għandu wkoll apertura jew aperturi bl-aluminju u hġieg li jinsabu f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin ċentimetru mill-ħajt diviżorju li jifred tali appartament mid-dar imsemmija tal-attriċi, bi ksur tal-artiklu 443 tal-Kap.6 tal-Liġijiet ta' Malta.

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tordna lill-konvenut sabiex fi żmien erba' (4) xhur mid-data ta' din is-sentenza jaqla' l-imsemmi aluminju u hġieg u jagħlaq l-imsemmija aperturi bil-gebel jew materjal ieħor tal-bini li jkun jirrispetta l-artikolu 407 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, taħt is-sorveljanza tal-perit Mario Cassar nominat għal dan l-iskop; u fin-nuqqas tal-konvenut illi jagħmel dan, tawtorizza lill-attriċi sabiex teżegwixxi tali xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut, u sabiex għal dan il-għan tidderiegi wkoll lill-istess perit sabiex jiċċertifika l-valur ta' tali xogħlijiet f'każ illi jsiru mill-attriċi u jippreżenta tali ċertifikat fl-atti tal-kawża.

Spejjeż a kariku tal-konvenut.

ONOR. IMHALLEF

GRAZIO MERCIECA