MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1771/2000/1

Raymond, John, Mosè u Bernardette mart Richard Zahra, ilkoll a]wa Azzopardi

versus

Victor u Carmen konju[i Deguara

Din il-kaw\a hija dwar]ajt li jifred il-proprjetà ta' l-atturi minn dik tal-konvenuti.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 8A, Triq Elia Zammit, San {iljan, mikri lil Victor Attard, u l-konvenuti huma s-sidien ta' *The Highlander Bar*, fl-istess triq. Dawn i\-\ew[fondi jmissu ma' xulxin, u huma mifruda b']ajt. Il-proprjetà tal-konvenuti fiha]ames sulari u l-arja ta' fuqhom, waqt illi l-proprjetà ta' l-atturi hija ta' sular wie]ed u l-arja ta' fuqu.

Fil-]ajt li jifred i\-\ew[proprjetajiet il-konvenuti]allew ventilaturi, toqob, xquq u fet]iet o]ra bi ksur tal-li[i. Barra minn hekk, il-konvenuti]allew illi mal-]ajt li jifred i\-\ew[fondi jitwa]]al *billboard* illi jispor[i g]al fuq l-arja ta' l-atturi.

Dan kollu sar ming]ajr il-permess ta’ l-atturi u bla ma kienu jafu, u bi ksur tal-li[i.

Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuti, b’ittra uffi`jali tas-6 ta’ Lulju 2000, biex ine]]u dak li sar bi ksur tal-li[i, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi din il-qorti:

1. tg]id illi l-]ajt li jifred il-fond ta’ l-atturi minn dak tal-konvenuti fi Triq Elia Zammit, San {iljan, huwa komuni bejn il-partijiet;

2. tordna lill-konvenuti sabiex, fi \mien qasir u perentorju, jag]alqu l-ventilaturi, toqob, xquq u fet]iet o]ra li g]amlu fil-]ajt;

3. tordna lill-konvenuti sabiex, fi \mien qasir u perentorju, ine]]u l-*billboard* li wa]]lu mal-]ajt; u

4. jekk il-konvenuti jonqsu, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma dak li hu me]tie[biex jing]alqu l-ventilaturi, toqob, xquq u fet]iet o]ra u jitne]]a l-*billboard*, u l-ispejje\ relativi j]allsuhom il-konvenuti.

Qeg]din jitolbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta’ l-ittra uffi`jali.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. qabel xejn irid ji[i stabbilit illi l-]ajt li jifred i\-\ew[fondi huwa komuni; u

2. il-konvenuti ma kisru ebda li[i i\da nqdew bil-jeddijiet tag]hom fil-qies li jmiss.

L-atturi huma s-sidien tal-fond 8A, Triq Elia Zammit, San {iljan, li hu mibni fuq sular wie]ed; il-konvenuti huma s-sidien tal-fond fl-istess triq, jismu *The Highlander Bar*, li jmiss mal-fond ta’ l-atturi u li hu mibni fuq]ames sulari. G]alhekk, il-]ajt li jifred i\-\ew[fondi jifred bini minn ie]or sal-g]oli ta’ l-ewwel sular, u jifred il-bini tal-konvenuti mill-arja ta’ l-atturi minn dak is-sular ’il fuq.

Jidher, g]alhekk, illi l-]ajt huwa komuni sa g]oli ta’ metru u tmenin `entimetru ’l fuq mill-bejt ta’ l-atturi; il-parti og]la minn hekk hija tal-konvenuti[1], u l-ewwel talba ta’ l-atturi tista’ tintlaqa’ biss sal-g]oli ta’ metru u tmenin `entimetru ’l fuq mill-bejt tag]hom.

Madankollu, kif sejrin naraw, il-proprjetà tal-]ajt ma hix relevanti g]all-kwistjonijiet ewlenin ta’ din il-kaw\a, li huma tnejn: (a) jekk il-konvenuti setg]ux jag]mlu aperturi f’dik il-parti tal-]ajt li hija tag]hom; u (b) jekk il-konvenuti setg]ux

[1] Art. 409, Kod. ~iv.

iwa]]lu]wejje[mal-parti tal-]ajt li hi tag]hom b'mod illi jo]or[u 'l barra mill-wisg]a tal-]ajt u jispor[u fuq l-arja ta' l-atturi.

Il-kwistjoni ta' l-aperturi hija regolata bl-art. 425 tal-Kodi`i ~ivili:

425. Ebda wie]ed mill-[irien ma jista', ming]ajr il-kunsens ta' l-ie]or, jag]mel twieqi jew aperturi o]ra fil-]ajt divi\orju.

Fil-*Fonti ed Annotazioni all'Ordinanza VII del 1868*, jing]ad illi dan l-artikolu, li kien l-art. 121 ta' l-Ordinanza, huwa me]ud mill-art. 675 tal-*Code Civil*[2] b'dan i\da illi waqt illi l-art. 675 tal-*Code Civil* jirregola l-]ajt komuni (*le mur mitoyen*), l-art. 425 tal-Kodi`i ~ivili jirregola l-]ajt divi\orju, ukoll meta ma hux ta' proprjetà komuni. Fil-fatt fil-Kodi`i ~ivili ma hemmx dispo\izzjoni b]al dik li nsibu fl-art. 676 tal-*Code Civil*[3], dwar]ajt divi\orju li ma jkunx komuni, g]ax, fil-kodi`i tag]na, il-]itan divi\orji, komuni u le, huma regolati bl-istess mod fl-art. 425.

G]alhekk, l-aperturi miftu]a mill-konvenuti fil-]ajt divi\orju saru bi ksur ta' l-art. 425 tal-Kodi`i ~ivili. Setg]u jsiru biss bil-kunsens, jew g]all-inqas bit-tolleranza, ta' l-atturi; fil-ka\ tallum, g]alhekk, huma bi ksur tal-li[i u g]andhom jing]alqu.

Il-kwistjoni tal-*billboard* imwa]]al mal-]ajt, fuq in-na]a ta' l-atturi, ukoll sar bi ksur tal-li[i. L-atturi huma sidien ta' l-arja fuq il-proprjetà tag]hom *usque ad sidera*[4], u kull]a[a li tispor[i g]al fuq l-arja tag]hom ittellfilhom il-potenzjal li ji\vulappaw dik l-arja. G]alhekk, il-*billboard* seta' jitwa]]al biss bil-kunsens, jew g]all-inqas bit-tolleranza, tag]hom, u fil-ka\ tallum sar bi ksur tal-jedd tag]hom ta' proprjetà, u g]alhekk g]andu jitne]]a.

---

[2] **675.** L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

[3] **676.** Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

[4] Art. 323, Kod. ~iv.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti, wara li tg]id illi l-]ajt li jifred il-fond ta’ l-atturi minn dak tal-konvenuti huwa komuni biss sa g]oli ta’ metru u tmenin `entimetru ’l fuq mill-bejt ta’ l-atturi waqt illi l-parti og]la minn hekk hija tal-konvenuti, tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi \mien xahar millum jag]alqu l-ventilaturi, toqob, xquq, fet]iet u aperturi o]ra li hemm fil-]ajt, ukoll f’dik il-parti li ma hix komuni, u sabiex fl-istess \mien ine]]u l-*billboard* minn mal-]ajt fejn qieg]ed jispor[i fuq l-arja ta’ l-atturi. Fil-ka\ illi l-konvenuti ma jag]mlux dan fi\-\mien li qieg]ed jing]atalhom, il-qorti tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu x-xog]lijiet huma, b’dan illi qabel g]andhom jiksbu ming]and il-qorti l-awtorizzazzjoni ta’ stima ta’ l-ispejje\ tax-xog]lijiet, u, fil-ka\ li l-awtorizazzjoni ting]ata, tikkundanna lill-konvenuti j]allsu l-ispejje\.

Il-konvenuti g]andhom i]allsu wkoll l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

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