MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 3485/1996/1

Angelo u Josephine konjugi Cutajar

vs

Alfred u Iris konjugi Spiteri

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fis-16 ta’ Dicembru, 1996 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-istanti jabita fil-fond Numru 3, Sqaq Nru 2, Triq San Leonardu Kirkop; filwaqt li l-konvenut jabita fil-fond adjacenti Numru 2, Sqaq Numru 2 Triq San Leonardu, Kirkop;

Premess illi l-opramorta fil-hajt divizorju fuq il-bejt il-parti fin-naha tat-triq kif ukoll l-opramorta tat-terrazzin fil-livell

ta' l-ewwel sular tar-residenza tal-konvenuti ma humiex ta' l-altezza rikjesta mil-ligi b'mod illi l-konvenut jista' facilment, fl-ewwel kaz jghaddi ghall-fuq il-bejt proprjeta` ta' l-atturi u fit-tieni kaz, ihares ghal gol-bitha, kamra tas-sodda, kamra ta' l-ikel u l-kamra tal-banju bi pregudizzju kbir ghall-atturi peress illi dawn huma kostretti jzommu l-aperturi dejjem maghluqa;

Premess illi l-konvenut kkostruixxa cumnija fil-kamra tal-kcina li qeghda aktar vicin mill-hajt divizorju mid-distanza rikjesta mil-ligi bil-konsegwenza li qeghda tikkawza dannu fil-hajt u proprjeta` ta' l-istanti;

Premess illi l-konvenuti kkostruwew vaska qrib il-hajt divizorju bil-konsegwenza illi fl-ewwel lok ghollew il-livell tal-hamrija fil-gardina tieghu fin-naha tal-bitha li tmiss mal-kamra tas-sodda ta' l-istanti l-fuq mill-qatran u fit-tieni lok l-istess vaska ma ghandhiex kisi bizzejjed u ta' kwalita tajba bil-konsegwenza illi terhi l-ilma u qeghda tikkawza umdu kbir fl-istess kamra tas-sodda tant li giet resa inuzabbli u li l-hitan l-ohra tal-kamra tal-banju u tal-bitha qed igarbu hsarat kontinwi;

Premess illi l-konvenut ghamel xoghol ta' kisi fuq il-faccata proprjeta` ta' l-istanti;

Premess illi l-konvenuti ghandhom sigar tal-Bogonvilla fil-gardina taghhom mal-hajt li jaqsam iz-zewg btiehi li huma ta' zokk ohxon u m'humiex mizmuma sal-gholi u fid-distanza rikjesta mil-ligi bil-konsegwenza li qeghdin jghalqu l-arja u jservu ta' inkonvenjent kontinwu minhabba l-weraq li kontinwament iwaqghu fil-proprjeta` ta' l-istanti.

Premess illi l-konvenuti ghandhom katusa li tiskula l-ilma tal-bejt ghall-fuq terazzin liema katusa ma hix fid-distanza rikjesta mil-ligi u li qeghda tikkawza dannu peress illi l-ilma qieghed jinxtorob fl-appogg u jikkawza hsara fil-bini tal-atturi;

Premess illi saru diversi tentattivi sabiex dawn id-differenzi jigu risolti b'mod amikevoli u dan anke billi gew inkarigati zewg Periti Arkitetti a xelta tal-partijiet rispettivi;

Premess illi l-istanti ghamlu dak ordnat lilhom mill-Periti Arkitetti hekk inkarigati izda l-konvenuti injoraw kollox u baqghu ma ezegwewx ix-xoghlijiet ordnati lilhom;

Premess illi l-konvenuti ghalkemm interpellati diversi drabi baqghu inadempjenti;

Prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u moghti kull provediment opportun, talbu ghalhekk l-atturi lil din il-Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara li (i) l-opramorta fil-hajt divizorju fuq il-bejt fil-parti fin-naha tat-triq tar-residenza tal-konvenut u (ii) dik tat-terrazzin fil-livell ta' l-ewwel sular ma humiex it-tnejn ta' l-altezza rikjesta mil-ligi; (iii) illi l-konvenut ikostruixxa cumnija fil-kamra tal-kcina li qeghda aktar vicin mill-hajt divizorju mid-distanza rikjesa mil-ligi; (iv) l-konvenuti kkostruew vaska u ghollew il-hamrija mhux skond ir-rekwiziti tal-ligi qrib il-hajt divizorju fil-gardina taghhom fin-naha tal-bitha li tmiss mal-kamra tas-sodda ta' l-atturi u li l-istess vaska ma ghandhiex kisi bizzejjed u ta' kwalita tajba bil-konsegwenza illi l-kamra tas-sodda ta' l-atturi li tmiss ma' l-istess bitha hija inuzabbli, illi l-hajt tal-kamra tal-banju u tal-bitha qed igarrbu hsarat kontinwi; (v) il-konvenuti ghamlu xoghol ta' kisi fuq il-faccata proprjeta` ta' l-istanti; (vi) li l-konvenuti ghandhom sigar tal-Bogonvilla fil-gardina taghhom mal-hajt li jaqsam iz-zewg btiehi li huma ta' zokk ohxon u m'humiex mizmuma sal-gholi u fid-distanza rikjesta mil-ligi bil-konsegwenza li qeghdin jghalqu l-arja u jservu ta' inkonvenjent kontinwu minhabba l-weraq li kontinwament iwaqghu fil-proprjeta ta' l-atturi (vii) li l-konvenuti ghandhom katusa li tiskula l-ilma tal-bejt ghall-fuq terazzin liema katusa ma hix fid-distanza rikjesta mil-ligi u li qeghda tikkawza dannu peress illi l-ilma qieghed jinxtorob fl-appogg u jikkawza hsara fil-bini ta' l-atturi;

2. Tikkundanna lil konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jghogobha tipprifiggi din il-Qorti, (i) jghollu l-opramorta fil-hajt divizorju fuq il-bejt fil-parti fin-naha tat-triq tar-residenza tal-konvenuti u (ii) l-opramorta

tat-terrazzin fil-livell ta' l-ewwel sular; (iii) jaqelghu u jresqu c-cumnija fil-kamra tal-kcina li qeghda aktar vicin mill-hajt divizorju; (iv) inehhu u jordmu vaska u jnizzlu l-gholi tal-hamrija taht il-livell tal-qatran fin-naha tal-bitha li tmiss mal-kamra tas-sodda ta’ l-atturi; (v) jnehhu kull xoghol ta' kisi li ghamlu fuq il-faccata proprjeta` ta’ l-atturi; (vi) li jnehhu u jaqelghu s-sigar tal-Bogonvilla li hemm fil-gardina taghhom; (vii) jaqelghu u jressqu l-katusa li tiskula l-ilma tal-bejt ghall-fuq it-terazzin, ghal dik id-distanza rikjesta mil-ligi u jiehdu dawk il-mizuri opportuni sabiex l-ilma li jaqa’ fuq l-istess terrazzin ma jibqax jinxtorob fl-appogg u dan taht id-direzzjoni ta' Perit Nominand;

3. U li f’kaz illi l-fuq imsemmi terminu jghaddi inutilment, l-atturi jigu awtorizati jaghmlu huma stess, a spejjez tal-konvenuti, ix-xoghlijiet kollha necessarji ghall-iskop fuq imsemmi taht id-direzzjoni ta’ l-istess Perit;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tad-19 ta' Marzu, 1996 u dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Mejju 1996 kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti, ipprezentata fit-3 ta’ Lulju, 1997 u li permezz taghha eccepew:-

1. In linea preliminari, il-gudizzju mhux integru stante li l-atturi jokkupaw il-fond taghhom b’titolu ta’ lokazzjoni filwaqt illi l-eccipjenti huma l-proprjetarji tal-fond taghhom, b’mod li din il-kawza messha giet intavolata mis-sid tal-fond ta’ l-atturi;

2. Subordinatament, fil-mertu, il-pretensjonijiet ta’ l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi fl-ewwel lok l-eccipjenti ma kienux f’qaghda li jghollu l-livell ta’ l-opramorta stante li ma kienx kopert minn permess mahrug mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li jawtorizzah li jaghmel *inter alia* ix-xoghol u dan meta giet intavolata din il-kawza, fit-tieni lok, ic-cumnija in kwestjoni hija purament

ornamentali, fit-tielet lok mhux minnu li l-livell tal-hamrija huwa ‘l fuq mil-livell tal-qatran u mhux il-kaz li din il-hamrija tinsab f’kuntatt mal-kamra tas-sodda ta’ l-atturi; mill-banda l-ohra l-vaska tqeghdet skond is-sengha b’mod li mhux minnu li qed jiskula l-ilma u jikkawza xi umdita fil-fond okkupat mill-atturi, fir-raba’ lok, il-kisi li sar fil-fond okkupat mill-atturi sar bil-kunsens ta’ l-atturi u fil-hames lok l-ilma li qed jinzel mill-bejt permezz ta’ *pipe* appositu ma jaqlibx lejn l-appogg u ghalhekk mhu qed jarreka ebda hsara lill-istess;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tat-12 ta’ Mejju, 1999 li permezz tieghu gew nominati bhala esperti gudizzjarji Dr. Marseanne Farrugia u AIC David Pace sabiex ifittxu u jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehdu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet sollevati, u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-espert tekniku nominat li tinsab a fol. 175 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tal-10 ta’ Ottubru, 2007; kif ukoll dik ta’ l-espert legali li tinsab esebita a fol. 322 *et sequitur* tal-process u li giet minnha debitament konfermata fit-28 ta’ Lulju, 2008;

Rat l-affidivats u d-dokumenti pprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda migbura;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

L-istanza proposta mill-atturi hija diretta sabiex, principalment, il-konvenuti juniformaw ruhhom mal-ligi billi

jnehhu certi opri sitwati fil-fond taghhom bi pregudizzju jew b'detriment tal-fond ta' l-istess atturi jew, f'kaz partikolari, biex jikkostringu lill-istess konvenuti jottemperaw ruhhom ghal dak li trid il-ligi;

L-elenku ta' l-ilmenti sottomessi mill-atturi huma fis-sens infraskritt:-

(1) L-gholi ta' l-opramorta fil-livell tal-bejt u dak tat-terrazzin fl-ewwel sular mhux konformi mal-ligi;

(2) Ic-cumnija fil-kamra tal-kcina qeghda aktar vicin il-hajt divizorju milli suppost;

(3) Sija l-vaska kif ukoll il-hamrija fil-bitha tal-fond tal-konvenuti huma wisq vicin il-hajt divizorju u qed ikunu kagun ta' hsarat;

(4) Sar xoghol ta' kisi mill-konvenuti fuq il-faccata tal-fond appartenenti lilhom;

(5) Is-sigra tal-bouganville fil-bitha tal-konvenuti mhix mizmuma skond l-gholi u d-distanza rikjesta mil-ligi u din qed tkun oggett ta' inkonvenjent;

(6) Il-katusa servjenti ghall-ilma tal-bejt tal-fond tal-konvenuti wkoll mhix qeghda fid-distanza regolamentari u qed tikkawza dannu;

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tezamina kull wiehed mill-ilmenti esposti, hi ghandha, b'necessita` guridika, tinvesti, qabel xejn, l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti fis-sens li l-azzjoni, kif koncepita, ma kienetx tmiss lill-atturi gjaladarba dawn kienu jiddetjenu l-fond taghhom b'titolu ta' lokazzjoni;

Il-provi juru li din l-eccezzjoni mhix sostenibbli. L-okkupazzjoni mill-atturi tal-fond taghhom ma kienetx gejja minn rapport lokatizju izda minn kuntratt enfitewtiku. Tali

kienet il-qaghda meta l-atturi intentaw l-azzjoni taghhom fl-1996 ghax aktar tard ukoll, ghalkemm fil-mori tal-gudizzju, l-istess fond gie, imbaghad, mixtri minnhom. Ara deposizzjoni ta' l-attur Angelo Cutajar a fol. 244. Veru li ma gie esebit ebda kuntratt relattiv, la ta' cens u lanqas ta' xiri, imma minn naha l-ohra, ukoll, dak li xehed dwaru l-attur imsemmi lanqas ma gie skreditat jew, xort'ohra skossat;

Trattasi ta' enfitewsi, huwa *jus acceptum* illi c-censwalist ghandu d-dritt jezercita l-azzjonijiet kollha, sija petitorji, sija possessorji, vestiti fid-direttarju. Sahansitra, huwa koncess mil-ligi, ex-Artikolu 1504 (2) tal-Kodici Civili illi c-censwalist jista' jirrivendika l-fond di fronte ghall-istess *dominus* jekk dan juzurpalu l-fond jew jiddeprivah mill-pussess tieghu. Hemm raguni ghal dan. Mir-rapport enfitewtiku jitwieled dritt reali ta' godiment, anke jekk talvolta temporanju, fuq il-fond ta' haddiehor u tali jestrinsika ruhu f'dak tad-dominju utile fuqu. Huwa proprju l-istess artikolu surreferit li kjarament jistabilixxi wkoll illi c-censwalist ghandu d-dritt "jiehu l-utili kollha tal-fond";

F'kull kaz, imbaghad, kif korrettement sottomess mill-perit legali, l-akkwist b'xiri tal-fond mill-atturi fil-kors tal-procediment kellu jwarrab kull xkiel ghall-proposizzjoni ta' l-azzjoni bis-sahha tal-principju tal-*jus superveniens*. Jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Emmanuele Vella -vs- Dr. Pietro Paolo Galea *et***", Appell Civili, 3 ta' Mejju, 1948 illi, gjaladarba, "*jus superveniens firmat actionem et exceptionem*, jekk waqt il-kawza jkun intervjena d-dritt l-azzjoni li qabel tkun difettuza tigi msahha. Il-fundament ta' dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzju u ta' l-ispejjez". F'sens konformi hi s-sentenza ta' l–istess Qorti tas-26 ta' Marzu 1991 in re: "**Mary Calleja Urry *et* -vs- Alfred Camenzuli**";

Naturalment il-qaghda kienet tkun ben differenti kieku tabilhaqq l-atturi kienu meri inkwilini tal-fond in kwantu f'din il-veste huma ma kienux jistghu jezercitaw l-azzjoni

relattiva dwar servitujiet legali hekk minn natura taghhom intrinsikament marbuta mal-fond innifsu. Ara f'dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet "**Elizabeth Grech -vs- Carmela Vella**"**,** Appell Civili, 14 ta' Marzu, 1984 trattasi minn kwestjoni koncernanti l-opramorta bejn zewg fondi;

Eliminata l-eccezzjoni preliminari, il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra fl-ordni li tressqu l-ilmenti ta' l-atturi.

<u>L-opramorta</u>

Hu dispost mill-Artikolu 427 (1) tal-Kodici Civili illi "dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt". Hu spjegat fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' April 1905 in re: "**Maria Vedova Scicluna –vs- Carmela Scicluna *nomine***" illi, "*l'obbligo di costruire l'operamorta costituisce una servitu legale introdotta per ragioni di ordine pubblico dal fondo da cui un introspetto si potesse esercitare in utilita del fondo su cui mediante la costruzione dell'operamorta si volesse impedire tale introspetto*". Ara, ukoll, "**Marianna Zammit Gauci -vs- Sac. Loreto Callus**", Appell Civili, 23 ta' April, 1926. Tajjeb li jigi pprecizat illi, ghalkemm id-disposizzjoni tal-ligi tirreferi biss ghall-"bejt", l-istess jghodd ugwalment fil-kaz tat-terrazzin. Dwar dan il-punt il-Qorti ta' l-Appell, sede Superjuri, kellha okkazjoni tissofferma u tikkummenta *in extenso* fid-decizjoni taghha tal-5 ta' Ottubru, 1998 fil-kaz "**Enoch Buhagiar -vs- Joseph Mallia**";

Fil-fattispeci, jirrizulta mill-perizja teknika a fol. 174 *et sequitur* illi l-gholi ta' l-opramorta kemm fil-livell tal-bejt kif ukoll fil-livell tat-terrazzin ma humiex skond il-ligi. Dan, del resto, hu hekk rikonoxxut mill-konvenuti u mill-Perit David Felice inkarigat minnhom li ziedu jikkonfermaw ukoll illi kien gie ottenut il-permess relattiv mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex isir ix-xoghol relattiv. Il-perizja legali (fol. 322 *et sequitur*), gustament hafna fil-hsieb tal-Qorti,

skartat ir-ragunijiet, ossija l-iskuzanti tal-konvenuti ghat-titubanza taghhom biex jadempixxu ruhhom mal-ligi. Minnha hu spjegat illi l-allegazzjoni tal-konvenuti illi l-kmamar ta' l-atturi ghal-livell tal-terrazzin ma kienux muniti b'permess, apparti l-mankanza tal-prova fuq daqshekk, ma kienetx materja li tikkoncerna lill-konvenuti izda, se mai, lill-Awtorita` kompetenti. Kwantu ghall-allegazzjoni sussidjarja tal-konvenuti illi l-atturi naqsu li jibnu l-opramorta fil-proprjeta` taghhom skond il-ligi, tali ma kienetx mertu ta' l-istanza odjerna.

Ic-Cuminija

Dan l-ilment jintroduci fil-procediment l-ewwel minn sensiela ohra ta' lanjanzi relattivi ghad-distanzi regolamentari. In linea generali jrid jinghad li r-*ratio* tad-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili dwar id-distanzi legali li jridu jigu mantenuti jikkostitwixxu limitu ghad-dritt tal-proprjeta` u dak tat-tgawdija ta' l-istess b'mod assolut (Artikolu 320, Kodici Civili) u ghandhom ir-raguni taghhom fin-normi tal-bwon vicinat, u dak li jkun impedut hsara lill-fond tal-vicin;

Fil-kaz partikolari ta' cmieni jew fuglari tal-kcina, jinghad fl-Artikolu 444 (2) tal-Kapitolu 16 illi dawn ghandhom ikunu boghod mill-anqas hmistax-il centimetru mill-hajt divizorju. Fl-opinjoni tal-perit tekniku, kondiviza mill-espert legali, l-ilment ta' l-attur ma kienx wiehed gustifikat in kwantu hawnhekk si trattava minn "*extractor fan*" ta' *cooker* ghar-rimozzjoni ta' l-irwejjah u mhux fuglar jew forn veru u proprju, kif hekk kien a propozitu l-kaz in re: "**Salvatore Giusti *et* -vs- Giuseppa Cutajar *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Lulju, 1946. In aggunta, lanqas ma saret il-prova mill-atturi ta' xi hsara fil-hajt divizorju kif minnhom allegat. Il-konsegwenza hi, u ma' dan, din il-Qorti qed taqbel, illi l-ilment relattiv ma kienx meritevoli ta' akkoljiment.

Il-vaska u l-gholi tal-hamrija

Taht dan il-kap l-ilment ta' l-atturi hu kollegat ma' l-ezistenza ta' l-umdita` fil-proprjeta` taghhom. Ghal perit tekniku, fuq il-konnotazzjonijiet tieghu, il-vaska, sempliciment dekorattiva, ma hijiex kawza tal-problema ta' l-umdita` ghaliex ma tmissx mal-hajt divizorju u qeghda f'livell aktar baxx mill-qatran. F'dan l-istess kuntest l-istess perit ma naqasx milli jzid b'osservazzjoni illi l-fond ta' l-atturi hu qadim u f'parti minnu hu wkoll espost ghall-ghalqa adjacenti fejn jinsab hmieg ta' l-annimali u munzell ta' materjal iehor. Inversament, il-konsulent tekniku ddetermina illi l-konvenuti kienu qed izommu hamrija mal-hajt komuni li, ghalkemm ma taqbezx il-livell tal-qatran, tista' tinfirex u tiskorrih. Konsegwentement, huwa ghadda biex irrakkomanda li titressaq il-hamrija 'il hinn mill-hajt u li ssir qoxra protettiva bhal *membrane* u saff konkos biex il-hamrija ma tkunx tmiss direttament mal-wicc tal-hajt;

Fuq dan il-punt il-Qorti tibda biex tosserva illi hi disposizzjoni cara tal-ligi fl-Artikolu 419 tal-Kodici Civili illi l-gar ghandu jevita li jigma jew li jhalli li jingema trab jew hwejjeg ohra mal-hajt komuni [subpara. (b)]. Indubitament, dan l-artikolu jinkwadra ruhu fis-sistema ta' dik it-tutela preventiva ghall-evitar ta' dannu fil-hajt komuni u, allura wkoll, ghall-iskansar tal-fond vicin minn kull dannu, sija ghal dik li hi s-solidita`, sija ghas-sahha u s-sikurezza, tieghu. Mill-konsiderazzjonijiet ta' l-espert tekniku fil-perizja huwa dezumibbli, objettivament u b'ragonevoli probabilita`, illi l-qaghda tal-hamrija mal-hajt komuni tista' tkun fonti ta' hsara ghall-fond ta' l-atturi. Din l-espressjoni ta' fehma ma tinsab skossa minn ebda opinjoni kuntrarja, anke ghaliex il-konvenuti naqsu milli jeskutu lill-perit tekniku jew li jitolbu li jitqabbdu periti perizjuri. Fic-cirkustanzi, din il-Qorti ma ssibx raguni biex ma toqghodx fuq l-opinjoni teknika sottomessa lilha mill-espert nominat minnha.

<u>Il-kisi fuq il-faccata</u>

Ma jidherx li jezisti kuntrast in bazi ghall-provi prodotti illi l-kisi maghmul mill-konvenuti oltrepassa l-linja medjana bejn iz-zewg fondi u inonda ghall-fuq il-faccata tal-fond ta' l-atturi. Dak li kien ikkontestat jirrigwarda l-kwestjoni jekk ghal dan ix-xoghol u fil-mod li sar kienx hemm, jew le, il-kunsens ta' l-atturi. Il-perit legali rragonat fuq il-komparazzjoni tal-versjonijiet illi dik tal-konvenuti dwar il-kunsens ta' l-atturi kienet aktar affidabbli. B'danakollu, konformement ghal veduta tal-perit tekniku, l-istess perit legali ghamlet id-distinzjoni bejn ix-xoghol ta' kisi li sar fis-sular ta' fuq u dak li sar fis-sular ta' isfel biex ikkonkludiet illi, filwaqt li l-konvenuti kienu gustifikati li jiksu sax-xewka ta' fejn tispicca l-faccata tas-sular ta' fuq u tibda l-opramorta tal-bejt, ma kienux hekk gustifikati li jaghmlu kisi ta' nofs il-wisgha tal-hajt divizorju fis-sular ta' isfel la darba kien hemm l-opposizzjoni ta' l-atturi dwar dan. Naturalment, ikollu jinghad, linejarment mal-fehma tal-perit tekniku, illi una volta l-atturi kienu originarjament taw il-kunsens taghhom it-tnehhija tal-kisi fuq din il-parti tal-faccata ghandha ssir a spejjez taghhom.

<u>Ix-xitla tal-bouganville</u>

Mill-qari ta' l-Artikolu 437 tal-Kodici Civili jidher li l-applikazzjoni tad-diversi subincizi tieghu tiddependi ghal dik li hi distanza mil-linja limitrofi bejn iz-zewg fondi mill-klassifikazzjoni botanika ta' l-ispeci mhawwla, u jekk hijiex identifikata bhal sigra ta' zokk gholi jew sigra ta' ghamla ohra (subinciz 1) jew jekk hijiex xitla jew kull sigra ohra li tinzamm baxxa sa gholi ta' mhux izjed minn zewg metri u ghaxar centimetri(subinciz 2);

Strettament, il-problematika ma tinsorgix f'dan il-kaz minhabba dak li jinghad fis-subinciz (5) tal-predett artikolu. Jigifieri, ghal kaz, kif inhu dak in ispecje, fejn l-fondi li jmissu ma' xulxin ikunu mifruda b'hajt. F'kaz bhal dan hu provvdut illi d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jghoddux "basta li s-sigar, ix-xtieli jew il-pjanti hawn fuq imsemmija jinzammu b'mod li ma jaqbzux il-gholi tal-hajt". Inghad mill-**Qorti tal-Kassazzjoni Taljana**" b'referenza

ghad-disposizzjoni identika taht il-Kodici Civili Taljan (art. 892) illi "*soltanto se il confine tra due fondi è costituito da un muro divisorio, proprio o comune, è consentito di mantenere una siepe di alberi di alto fusto o meno di tre metri da esso, perche in tal caso il vicino non la vede e non subisce la diminuzione di aria, luce soleggiamento e panoramicita`*" (**Cass. 29 ta' Settembru, 2000, Numru 12956**);

Issa fil-kaz prezenti l-premessa ghall-ilment ta' l-atturi hi bazata fuq il-kontenzjoni illi s-sigra (*recte,* xitla) tal-bouganville ma hijiex mizmuma sal-gholi tal-hajt bil-konsegwenza li din qed tostakola l-arja u qed isservi ta' inkonvenjent minhabba t-tfarfir tal-weraq taghha ghal gewwa l-fond taghhom. L-atti jaghtu ragun lill-atturi f'dan l-ilment taghhom in kwantu kif verifikat mill-access mizmum mill-perit tekniku, effettivament ix-xitla tissupera l-gholi tal-hajt divizorju u tinvadi l-arja tal-bitha ta' l-atturi. Jikkonsegwi illi gjaladarba l-konvenuti ma approvawx illi dik ix-xitla b'dak il-gholi u b'dik l-isporgenza ghal fuq il-fond ta' l-atturi kienet tikkostitwixxi oggett ta' servitu akkwistat b'titolu jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, huma tenuti, skond l-Artikolu 438(1) tal-Kapitolu 16 li jizbru l-frieghi taghha biex tingieb f'konformita` mad-disposizzjoni tal-ligi;

Hemm imbaghad, riflessjoni ohra li trid issir. Dik, cjoe, li, kif espress mill-espert tekniku, ix-xitla titnehha ghal kollox in vista tax-xoghol rakkomandat minnu fil-kaz ta' l-ispustar tal-hamrija minn mal-hajt komuni.

<u>Il-katusa ta' l-ilma tax-xita</u>

Id-doljanza ta' l-atturi hi fis-sens illi l-katusa ta' l-ilma mwahhla mal-faccata tas-sular ta' fuq tal-fond tal-konvenuti ma hijiex skond id-distanza legali u, inoltre, qed tikkawza hsara fil-hajt ta' l-appogg. L-ilment in kwantu ghad-distanza irregolari tal-katusa gie hekk ikkonfermat mill-perit gudizzjarju. Dan, fil-qafas tas-subinciz (1) ta' l-

Artikolu 441 tal-Kodici Civili li jippreskrivi illi l-katusa ta' l-ilma li jaqa' mill-bjut ghandha tkun f'boghod ta' mill-anqas metru mill-konfini. B'danakollu, l-istess perit ikkonstata wkoll illi la l-katusa *de qua* kienet tal-*glazed earthenware* (caqquf), allura kellu jkollu applikabilita` ghall-fattispeci d-dispost tas-subinciz (2) ta' l-istess artikolu in kwantu dan jiddisponi li "mhux mehtieg li jinzamm dak il-boghod meta jigu wzati katusi li minnhom ma jistax jidhol umdu fil-hajt ..." Dejjem skond il-perit il-materjal tal-katusa kien jaqa' f'din il-kategorija u, konsegwentement, l-ilment ma kellux jigi akkolt.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, prevja c-cahda ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet ta' l-atturi fis-sens li gej:-

(1) Tiddikjara illi l-opramorta fil-hajt divizorju fuq il-bejt fil-parti tan-naha tat-triq tar-residenza tal-konvenuti u dak tat-terrazzin fil-livell ta' l-ewwel sular ma humiex skond l-gholi li trid il-ligi u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jghollu l-istess opramorta fit-termini ta' l-Artikolu 427 (1) tal-Kodici Civili;

(2) Tichad ghal kollox it-talba ta' l-atturi ghar-rigward tac-cumnija fil-kamra tal-kcina tal-konvenuti;

(3) Tichad it-talba ta' l-atturi rigward l-umdu allegatament ikkagunat mill-vaska fil-bitha tal-konvenuti pero` tilqaghha fil-kaz tal-hamrija appoggjanti l-hajt komuni. Konsegwentement, tikkundanna lill-istess konvenuti jressqu l-hamrija 'l hinn mill-hajt divizorju u li jaghmlu qoxra protettiva permezz ta' *membrane* u saff konkos biex ikun eliminat il-kuntatt tal-hamrija mal-wicc tal-hajt;

(4) Tilqa' t-talba ta' l-atturi fir-rigward ta' l-obbjezzjoni taghhom tal-kisi li sar mal-faccata izda dan limitatament ghal dak li jikkoncerna nofs il-wisgha tal-hajt divizorju fis-sular ta' isfel. Konsegwentement, tikkundanna lill-konvenuti jnehhu dan il-kisi b'dan li l-ispiza relattiva tar-rimozzjoni tkun a karigu ta' l-atturi;

(5) Tilqa’ wkoll it-talba ta’ l-atturi rigward ix-xitla tal-bouganville in kwantu din mhijiex mizmuma fl-gholi rikjest mil-ligi skond l-Artikolu 437 (5) tal-Kodici Civili u, ghaldaqstant, tikkundanna lill-istess konvenuti jizbru din ix-xitla u jgibuha konformi ghal dak li trid il-ligi;

(6) Tichad ghal kollox it-talba attrici fir-rigward tal-katusa ta’ l-ilma tal-bejt.

Il-Qorti finalment qed tordna illi x-xoghlijiet kollha ghandhom fi zmien xahar mil-lum isiru mill-konvenuti u a spejjez taghhom, salv ghal dak li nghad taht punt (5), u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop. Sew l-onorarju ta’ l-imsemmi Arkitett kif ukoll l-ispejjez kollha gudizzjarji jitbatew bin-nofs bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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