MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 734/2005

Alexander Bonello Dupuis
vs
Anthony u Mary konjugi Bonnici

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li biha ippremetta:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond Palazzo Maggiorasco, Manoel Street, Zebbug li jmiss in parti ma’ fond appartamenti tal-konvenuti u cioe` 47, Triq il-Parrocca, Zebbug.

Illi l-hajt divizorju in kwistjoni u cioe` ta’ bejn il-proprjeta` ta’ l-attur u dik tal-konvenuti ghandha l-bazi taghha wiesgha circa zewg piedi u zewg pulzieri.

Illi xi zmien ilu l-attur gholla l-hajt divizorju b’tali mod li nbena bi knaten ta’ disgha pulzieri li tqieghdu fuq dik il-parti tal-hajt li tmiss mal-proprjeta` ta’ l-attur.

Illi l-attur ghandu d-dritt u jixtieq jgholli l-hajt divizorju fis-sens illi jgholli dik il-parti tal-hajt li prezentement hija wiesgha disgha pulzieri, b’hekk l-istess hajt divizorju jkun uniformi fil-hxuna tieghu mill-bazi sal-ghola post tieghu.

Illi biex jezegwixxi dan ix-xoghol l-attur irid bilfors jaccedi ghall-proprjeta` tal-konvenuti.

Illi l-konvenuti ingustament u kappriccosament qed jirrifjutaw lill-attur access sabiex jkun jista’ jesegwixxi xogholijiet biex jgholli l-hajt divizorju.

L-attur talab lill-Qorti:

Tiddikjara li l-attur ghandu kull dritt jgholli l-hajt divizorju ta’ bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-konvenuti, b’tali mod li jkun uniformi fil-hxuna tieghu tul l-gholi kollu.

Tordna lill-konvenuti sabiex jippermettu lill-attur u/jew persuni inkarigati minnu sabiex ikunu jistghu jibnu u jghollu l-hajt divizorju kif fuq spjegat, liema access ghandu jkun kemm ghall-persuni li ha jezegwixxu x-xoghol kif ukoll ghall-materjal u ghodod necessarji ghal dan il-ghan, okkorrendo nomina ta’ perit nominandi u taht dawk id-direzzjonijiet li jidrilha xieraq u opportuni.

Bl-ispejjez kollha ta’ dawn il-proceduri kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni attrici ma giet preceduta minn ebda talba biex isir ix-xoghol prospettat fic-citazzjoni u ghalhekk hija intempestiva u twassal ghal spejjez bla bzonn.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, il-hajt divizorju in kwistjoni huwa biss in parte komuni bejn l-attur u l-konvenuti, mentri parti kbira mid-divizorju tiddividi bini tal-konvenuti minn gnien proprjeta` ta' l-attur, liema parti hija proprjeta` eskluziva tal-konvenuti skond il-ligi, ghalhekk ma ghandhiex tintlaqa' l-ewwel talba attrici kif stilata, stante li l-attur ma jistax jinghata d-dritt illi jgholli u/jew iwessa' l-hajt divizorju f'dawk il-partijiet li mhumiex komuni bejn il-kontendenti.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici hija vessatorja, ma sservi ebda utilita` lill-attur, u giet maghmula bi skop purament emulatorju, apparti mill-fatt illi kieku milqugha ccekken bla bzonn il-fond tal-konvenuti.

4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm partijiet fejn il-hajt huwa komuni, l-attur ghandu jkollu dritt li jghollieh, imma mhux illi jghollieh ghall-wisa' kollha tieghu.

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz l-attur ghandu jaccerta ruhu li x-xogholijiet isiru dejjem skond is-sengha u l-arti u li kull zieda fil-gholi tal-hajt divizorju tigi adegwatament sopportata a spejjez ta' l-attur u permezz ta' rimedji li jitqieghdu fil-proprjeta` ta' l-istess attur.

6. Illi ghalhekk, anki fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-attur.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tal-31 ta' Jannar, 2006 li permezz tieghu l-Perit Alan Saliba gie nominat bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku <u>Alan Saliba</u> fejn issemma li:
"016 KONSIDERAZZJONIJIET TEKNICI DWAR IT-TALBA TA' L-ATTUR

017 Jirrizulta car mill-access, kif konfortat mill-istess xhieda u dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, li l-parti tal-hajt divizorju fil-kwistjoni hija wiesgha madwar zewg piedi u sitt pulzieri (2'6'') mil-livell tal-bejt tal-konvenuti 'l isfel filwaqt li l-wisgha tal-hajt divizorju hija idjaq u mibnija fuq in-naha ta' l-attur mil-livell tal-bejt tal-konvenuti 'l fuq.

018 Il-hajt divizorju huwa hajt shih antik u indiviz u ghalhekk kif inhi mibnija l-parti tal-hajt divizorju fil-kwistjoni tmur kontra l-Artikolu 427(2) tal-Kodici Civili li jghid:

"Il-bicca tal-hajt li tizdied 'il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell 'l isfel".

019 Ghalhekk jirrizulta b'mod car li t-talba ta' l-attur sabiex huwa jkun awtorizzat li jwessa' l-istess parti AB tal-hajt divizorju – li tinsab mil-livell tal-bejt tal-konvenuti 'l fuq – minn singlu ghal doblu sakemm din tkun incim mal-kumplament tal-wisgha tal-hajt divizorju hija gustifikata.

020 Waqt l-access il-wisgha tal-hajt divizorju mibnija mill-attur kienet imkejla mill-esponent Perit Tekniku bhala tnejn u sittin centimetri (62 cm) mentri l-hajt divizorju l-antik huwa wiesgha sitta u sebghin centimetri (76 cm=2'6'') billi l-parti antika ta' isfel tal-hajt ('il fuq mill-bejt tal-konvenuti) tesporgi ftit 'il barra mill-hajt divizorju l-gdid. Ghalkemm hekk il-wisgha tal-hajt divizorju ma tkunx anqas ezatt ghall-gholi kollu tal-hajt divizorju, l-esponent jirrikmanda li l-attur ghandu jwessa' l-parti tal-hajt divizorju fil-kwistjoni sakemm din tkun wiesgha tnejn u sittin

centimetri (62 cm) u ghalhekk incim mal-kumplament tal-hajt divizorju. Dan ghar-raguni li l-attur qed jitlob li l-hajt ikun ta' wisgha konsistenti tul il-konfini kollha kif ukoll billi din id-differenza minima fil-wisgha (min-naha tal-konvenuti) hija necessarja sabiex ma jkunx hemm il-htiega ta' interventi strutturali ta' natura straordinarja fit-twessigh tal-parti tal-hajt divizorju fil-kwistjoni. Oltre minn hekk, din id-differenza minima fil-wisgha tal-hajt divizorju ma tippregudikax il-proprjeta` tal-konvenuti billi dan l-irzalt jirrizulta fi gwadann ta' proprjeta` min-naha tal-konvenuti.

021 Dwar it-tieni talba ta' l-attur sabiex jinghata l-access biex jaghmel ix-xogholijiet, kemm mill-kostatazzjonijiet teknici maghmula waqt l-access mill-esponent Perit Tekniku u kif ukoll mix-xhieda tal-bennej ta' l-attur, jirrizulta li x-xogholijiet fil-kwistjoni jistghu isiru biss min-naha tal-konvenuti. Ghalhekk l-attur ghandu jinghata access limitament minn fuq il-bejt tal-konvenuti sabiex ikunu jistghu jsiru x-xogholijiet ta' twessiegh tal-hajt divizorju fil-kwistjoni minn fuq l-istess bejt tal-konvenuti. Dan l-access ghandu jkun kemm ghall-haddiema u kif ukoll ghall-materjal u l-ghodda. Billi dan l-access jista jikkawza inkonvenjent lill-konvenuti minhabba l-hinijiet, hmieg u manuvrar ta' ghodod u materjali li jista' jikkawza hsara, l-esponent jirrikmanda li l-haddiema, il-materjal u l-ghodda jitwasslu fuq il-bejt tal-konvenuti min-naha ta' l-attur permezz ta' sellum jew soluzzjonijiet temporanji ohra. Billi s-soqfa tal-konvenuti li jinsabu taht l-istess bejt huma maghmula bix-xorok, l-esponent jirrikmanda wkoll li x-xogholijiet kemm ta' bini per se u kif ukoll ta' tqeghid tal-materjal u ghodod fuq il-bejt tal-konvenuti jsir taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett sabiex ma jkunx hemm toghbija zejda fuq is-soqfa tal-konvenuti. Iz-zmien tal-access ghal fuq il-bejt tal-konvenuti huwa sufficjenti li jkun sa massimu ta' hamest ijiem konsekuttivi sabiex ikun hemm l-anqas inkonvenjenti lill-konvenuti.

022 KONSIDERAZZJONIJIET TEKNICI DWAR L-ECCEZZJONIJIET IMRESSQA MILL-KONVENUTI

023 Il-konvenuti argumentaw li mil-linja medjana lejn in-naha taghhom huwa proprjeta` taghhom u

ghalhekk l-attur m'ghandux dritt jibni mil-linja medjana 'l barra fuq l-istess hajt. Kif inghad aktar qabel f'din ir-relazzjoni, il-hajt divizorju ghall wisgha kollha tieghu (cioe` zewg piedi u sitt pulzieri) huwa proprjeta` indiviza komuni bejn il-kontendenti u ghalhekk dan l-argument mhux gustifikat.

024 Il-konvenuti ressqu wkoll il-provi sabiex juru li l-bini tal-qoxra l-ohra li jrid itella' l-attur (wara li l-istess attur xehed li huwa jixtieq iwessa l-hajt divizorju biex jevita l-umdu) mhix necessarja minhabba l-umdita`. Din il-kwistjoni dwar l-umdita` tezorbita l-inkarigu ta' l-esponent Perit Tekniku fil-mertu tal-kaz odjern billi l-Artikolu 427(2) tal-Kodici Civili ghandu jkun rispettat indipendentament minn jekk tippenetrax umdita` jew le mill-hajt divizorju.

025 Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li l-azzjoni attrici ma gietx preceduta minn ebda talba biex isir ix-xoghol, billi din l-eccezzjoni mhix ta' natura teknika, l-esponent qed inizzel f'dan il-paragrafu l-provi mressqa mill-partijiet f'dan ir-rigward. Fil-kontroezami l-attur xehed li l-konvenut kien zamm lill-bennej tieghu Pawlu Vella milli jaghmel dan ix-xoghol u hu kien ghamel rapport l-ghassa. L-attur kompla li hu qatt ma qal lill-konvenuti li jekk ma jhalluhx jaghmel ix-xoghol fil-kwistjoni hu kien ser jifthilhom kawza billi l-konvenut kien pjuttost aggressiv u r-relazzjonijiet ta' bejniethom kienu iddeterjoraw sew. L-attur xehed li huwa qatt ma interpella lill-konvenuti bil-kitba dwar il-hajt fil-kwistjoni billi wara li sar ir-rapport l-ghassa hu kien ha parir ta' l-avukat tieghu u nfethet din il-kawza. Jirrizulta wkoll li l-attur kien bena l-kamra tal-banju (cioe` l-parti tal-hajt divizorju fil-kwistjoni li hija mibnija bis-singlu) tlettax-il sena ilu u f'dak iz-zmien il-konvenut kien oggezzjona bl-istess mod. L-attur xehed li fil-bidu ta' Gunju 2005 huwa kien qal lill-konvenut li ser jaghmel xi xoghol fuq il-hitan komuni u l-konvenut kien accetta. Sussegwentement, l-attur rega' kellem lill-konvenut meta dan beda joggezzjona u xi darbtejn jew tlieta ohra minn proprjeta` ghal ohra u sussegwentement l-attur hass li jkun ahjar jekk ma jkellmux izjed. Il-konvenut xehed li wara l-ittra minghand l-avukat ta' l-attur Dok. AB2 datata

21 ta’ Lulju 2005 huwa ma rceviex interpellazzjonijiet legali ohra sakemm infethet din il-kawza.

026 Fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti issottomettew illi l-hajt divizorju huwa proprjeta` esklussiva taghhom billi dan jinsab bejn gnien ta’ l-atturi u l-bini tal-konvenuti u ressqu wkoll ix-xhieda tas-sid originali tal-fond ta’ l-attur li l-hajt divizorju biswit il-gardina taghhom kien proprjeta` ta’ Filippa Mallia (zija tal-konvenuta). Billi parti tal-hajt divizorju fil-mertu tal-kaz odjern hemm bini fuq iz-zewg nahat kemm min-naha ta’ l-attur u kemm min-naha tal-konvenuti, din it-tieni eccezzjoni ma tirrizultax.

027 Fit-tielet eccezzjoni l-konvenuti eccepew li meta l-attur iwessa’ l-hajt divizorju fil-kwistjoni jiccekken il-bejt taghhom billi t-targa li hemm fil-wisgha tal-hajt divizorju – u li hija fil-prezent accessibli min-naha tal-bejt tal-konvenuti – tispicca okkupata mill-istess hajt divizorju. Madanakollu, l-artikolu msemmi tal-Kodici Civili huwa intenzjonat primarjament sabiex tkun evitata tali okkupazzjoni ta’ spazji fil-wisgha tal-hajt divizorju u b’hekk l-ispustament tal-linja medjana meta l-wisgha tal-hajt divizorju tvarja – bhalma hi fil-prezent fil-kaz odjern. Ghalhekk din it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti mhix gustifikata.

028 Dwar ir-raba’ eccezzjoni li l-attur m’ghandux dritt li jgholli l-hajt divizorju ghall-wisgha kollu tieghu dan ma jirrizultax skond Artikolu 427(2) tal-Kodici Civili kif trattat f’paragrafi 017 u 018 f’din ir-relazzjoni.

029 Dwar il-hames eccezzjoni li tirrigwarda s-sahha tal-hajt divizorju minhabba l-parti li tigi mizjuda, jirrizulta li l-atturi diga ghollew il-parti l-kbira tal-hajt divizorju fuq il-hajt l-antik. Anzi, l-bini tal-parti tal-hajt divizorju fil-kaz odjern taghlaq u torbot il-hajt kollu li b’hekk ikun fi hxuna wahda ghat-tul kollu tieghu. Ghalhekk, ghalkemm jigi mghobbi aktar piz fuq il-hajt divizorju antik, din iz-zieda fil-wisgha li qed jitlob li jaghmel l-attur isservi sabiex il-parti gdida gia mibnija u dik li ghad trid tinbena permezz ta’ din it-talba jintrabtu f’hajt shih u uniformi fil-wisgha tieghu kuntrarjament ghal kif inhu fil-prezent. Il-

parti tal-hajt divizorju li qed jitlob li jwessa' l-attur hija relattivament qasira u biswitha hemm il-kamra ta' l-attur u ghalhekk m'hemmx htiega ta' xi soluzzjonijiet strutturali sofistikati sabiex isir dan ix-xoghol. Oltre minn hekk, ghar-ragunijiet imsemmija fil-paragrafu 021 f'din ir-relazzjoni, ix-xogholijiet kollha li jsiru mill-attur a bazi ta' din it-talba ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett u ghalhekk dan ukoll jissalvagwardja l-preokupazzjoni tal-konvenuti kif imressqa f'din il-hames eccezzjoni taghhom.

030 Il-konvenuti talbu wkoll li l-attur jipprezenta l-permessi tax-xogholijiet li huwa qed jitlob li jaghmel. L-attur ipprezenta kopja tal-permessi ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar referenza PA06624/03 tat-18 ta' Marzu 2004 ghal '*Raising of party walls in back garden'* bhala Dok ABD2 u Dok IV1.

031 KONKLUZJONIJIET

032 L-ewwel talba ta' l-attur sabiex huwa jkun awtorizzat li jwessa' l-parti AB tal-hajt divizorju li tinsab mil-livell tal-bejt tal-konvenuti 'l fuq sakemm din tkun incim mal-kumplamnet tal-wisgha tal-hajt divizorju ghandha tkun milqugha.

033 It-tieni talba ta' l-attur ghandha wkoll tigi milqugha fis-sens li l-konvenuti ghandhom jaghtu access ghall-haddiema, materjal u ghodda sabiex isir dan ix-xoghol mill-attur minn fuq il-bejt taghhom. Il-haddiema, materjal u ghodda ghandhom jitwasslu sa fuq il-bejt tal-konvenuti mill-proprjeta` ta' l-attur permezz ta' soluzzjonijiet temporanji. Dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett. L-access lill-attur ghal fuq il-bejt tal-konvenuti huwa sufficjenti li jkun sa massimu ta' hamest ijiem konsekuttivi.

034 L-eccezzjonijiet imressqa mill-konvenuti ma jirrizultawx."

Rat id-domandi li saru lill-Perit Tekniku in eskussjoni u r-risposti li ta l-istess perit, u dawn qed jigu riprodotti hawn isfel:

1. “(027) Il-konvenuti eccipew permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom illi it-talba attrici, kieku milqugha, ma taghti ebda utilita` lill-atttur. Qalu wkoll illi ma hemmx bzonn illi l-hajt jitwessa` ghaliex huwa wiesa` bizzejjed f’dik il-parti, kemm biex jilqa` mill-elementi kif ukoll minhabba l-umdu ghaliex iktar hxuna f’dak il-kaz ma taghmilx differenza. Jirrizultalek illi hemm xi raguni prettament teknika ghaliex huwa essenzjali illi hajt illi huwa diga objettivament wiesa` jigi imwessa` aktar?

Ir-ragunijiet prettament teknici ghaliex huwa essenzjali illi l-hajt fil-kwistjoni jigi mwessa’ aktar huma tnejn: (a) il-qies tal-hxuna tieghu stabbilita f’Artikolu 427(2) tal-Kodici Civili u (b) dak li ssemma f’paragrafu 029 tar-relazzjoni u cioe’ li “*din iz-zjieda fil-wisgha li qed jitlob li jaghmel l-attur isservi sabiex il-parti gdida gja mibnija u dik li ghad trid tinbena permezz ta’ din it-talba jintrabtu f’hajt shih u uniformi fil-wisgha tieghu kuntrarjament ghal kif inhu fil-prezent.”*

2. (018) Jirrizultalek f’liema seklu jew sekli nbnew iz-zewg fondi?
Mill-metodu ta’ kostruzzjoni, aktar minn zewg sekli ilu.

3. (028) Jirrizultalek illi l-attur, fil-parti tad-divizorju fejn diga tella’, qieghed knatan godda fuq in-naha li thares lejn il-proprjeta’ tal-konvenuti, u dana meta ma ghamilx hekk fuq in-naha tieghu u li kien ikun opportun illi l-gebla li tintuza tkun simili u ikkondizzjonata bir-rispett tal-antikita` u l-karatteristici partikolari tal-fond tal-konvenuti?

Iva, jirrizulta li l-attur qieghed knatan godda fuq in-naha li thares lejn il-proprjeta’ tal-konvenuti u m’ghamilx hekk fuq in-naha tieghu kif jidher mir-ritratti 01, 02, u 04 annessi mar-relazzjoni. Dwar ikunx opportun li l-gebla li tintuza tkun stil antik fuq in-naha tal-konvenuti nghid li mill-pjanti tal-permess ta’ l-attur jirrizulta li x-xogholijiet gew permessi mill-MEPA li jsiru bil-mod kif bena l-attur, cioe’ bl-antik fuq in-naha tieghu biss. Fil-prattika issib min jippreferi li fuq in-naha tieghu jinbena bil-gdid ghar raguni li dan huwa aktar pulit u jigi jiswa inqas filwaqt li ssib ukoll min jippreferi li jinbena fuq l-antik sabiex izomm l-istil kollu tal-post fuq l-antik. Din ta’ l-ahhar ma tirrizultax fil-kaz

odjern billi fil-fond tal-konvenuti hemm estensjoni aktar ricenti li saret b'gebel gdid (fix-xellug ta' ritratt 07 aness mar-relazzjoni) li ssir referenza ghaliha wkoll fil-kontroezami tal-konvenut.

4. (018) Jidhirlek allura illi l-attur mexa skon is-sengha u l-arti meta qieghed gebel gdid fuq in-naha tal-konvenuti?

L-esponent m'ghamilx investigazjonijiet jekk il-hajt mibni mill-attur inbeniex skond is-sengha w l-arti kemm billi din il-parti tal-hajt b'gebel gdid tinsab 'il barra mill-parti tal-hajt divizorju fil-kwistjoni u kif ukoll billi l-mertu tal-kaz odjern jikkoncerna prettament il-hxuna tal-parti AB tal-hajt divizorju fil-kwistjoni.

5. (020) Irrizultalek waqt l-access illi parti mill-hajt divizorju jissepara parti mibnija illi hija proprjeta' tal-konvenuti minn gnien tal-attur?

Iva, il-parti tal-hajt divzorju li hija 'l barra mill-parti AB tal-hajt divizorju fil-kwistjoni, tinsab bejn tal-konvenuti u gnien ta' l-attur.

6. (018) F'dik il-parti fejn il-konvenut jixtieq jgholli d-divizorju, jirrzultalek illi fuq in-naha tal-attur hemm kamru tal-banju u mhux bejt? Jirrizultalek jekk l-attur ghandux tarag illi jwassal ghal fuq is-saqaf tal-kamra tal-banju?

Kif inghad f'paragrafu 025 tar-relazzjoni, fejn l-attur (u mhux il-konvenut) jixtieq jgholli l-hajt divizorju, fuq in-naha ta' l-attur hemm bini. Jekk din il-parti tal-binja ta' l-attur hemm bini. Jekk din il-parti tal-binja ta' l-attur hix kamra tal-banju ma giex konstatat waqt l-access ghalkemm din tirrizulta mill-provi. Minn ritratt 07 anness mar-relazzjoni ma jirrizultax li l-attur ghandu tarag li jwassal ghal fuq is-saqaf ta' din il-kamra.

7. (027) Hassejt jekk joghgbok il-bzonn illi taghmel indagni dwar jekk it-talba attrici u l-pretenzjoni tieghu humiex atti emulativi u vessatorji u mhux kagunati minn

necessita` vera kif isostnu l-konvenuti fit-tielet eccezzjoni taghhom?

Le, fir-relazzjoni kkonsidrajt il-merti prettament teknici tal-kaz.

8. (027) Naqblu li jekk jitwessa' l-hajt kif mitlub, dana ma jaghtix aktar sahha lill-istruttura li diga hija b'sahhitha bizzejjed?

Le ma naqbilx, billi kif ghidt f'paragrafu 029 tar-relazzjoni :din iz-zieda fil-wisgha li qed jitlob li jaghmel l-attur isservi sabiex il-parti gdida gja mibnija u dik li ghad trid tinbena permezz ta' din it-talba jintrabtu f'hajt shih u uniformi fil-wisgha tieghu u kuntrarjament ghal kif inhu fil-prezent". Certament hajt doblu huwa aktar b'sahhtu minn hajt singlu.

9. (027) Ikkonstatajt illi r-rih u l-umdita`, se mai, ma jincidux b'tali mod illi jkun hemm bzonn ta' hajt bi hxuna ta' aktar minn dak illi diga` tezisti?

Hajt doblu, kuntrarjament ghal hajt singlu, huwa aktar b'sahhtu ghal kontra r-rih u kif ukoll ghal kontra l-umdita` minhabba s-saff ta' arja li jkun hemm bejn iz-zewg qoxriet, kif wara kollox hija r-raguni primarja ghalfejn hitan tal-gebel fuq il-faccati jinbnew tad-doblu. "

1. "Fil-paragrafu numru 20 tar-relazzjoni nghid ghalfejn il-hajt ghandu jitwessa ghal wisgha ta' 62cm minflok ghal wisgha ta' 76cm li hija l-wisgha tal-parti ta' isel tal-hajt billi "l-parti antika ta' isfel tal-hajt ('il fuq mill-bejt tal-konvenuti) tesprogi ftit 'il barra mill-hajt divizorju l-gdid". L-"interventi strutturali ta' natura straordinarja" sabiex il-hajt jitwessa' ghal 76cm minflok 62cm ikunu jinkludu d-demolizzjoni u l-bini mill-gdid tal-parti l-antika ta' isfel tal-hajt ('il fuq mill-bejt tal-konvenuti).

2. Kif ghidt fil-paragrafu precedenti, il-gwadann huwa d-differenza bejn 76cm u 62cm (cioe` 14cm) li jkunu gwandanjati bhala arja fuq in-naha tal-konvenuti billi livell mal-bejt il-hajt divizorju jkun wiesgha 76cm filwaqt illi fil-

parti ta' fuq li qed jitlob li tinbena l-attur, il-wicc ta' barra tal-hajt divizorju (fuq in-naha tal-konvenuti) ikun irzaltat b' 14cm lejn il-proprjeta` ta' l-attur ghal wisgha ta' 62cm minhabba fl-esporgenza msemmija.

3. Fir-relazzjoni kkunsidrajt il-merti prettament teknici tal-kaz u ma dhaltx f'merti bhal jekk l-attur hux motivat minn element ta' pika fit-talba tieghu."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Intempestivita`:</u>

Dwar l-ewwel eccezzjoni li l-azzjoni attrici ma giet preceduta minn ebda talba biex isir ix-xoghol prospettat fic-citazzjoni u ghalhekk hija intempestiva u twassal ghal spejjez bla bzonn, jinghad li hu evidenti li kull tentattiv ta' soluzzjoni bonarja bejn il-partijiet fic-cirkostanzi hija biss holma u bl-ebda mod realta`. Infatti irrizulta bl-ebda mod car li ftehim bonarju kienet haga impossibbli.

Inoltre necessita` ta' interpellazzjoni qabel il-ftuh tal-kawza hija biss f'kawzi kontra l-Gvern jew awtoritajiet pubblici (ara **Atlas Insurance Agency Ltd noe vs Sea Malta Company Limited et**, deciza fid-29 ta' Ottubru 2002 minn din il-Qorti presjeduta mill-Imh. G. Caruana Demajo). Interpellazzjoni hija necessarja wkoll biex tipprecedi l-hrug ta' xi mandati, izda ma hix essenzjali f'kawza bhal din in ezami. Ghalhekk din il-Qorti tichad din l-ewwel eccezzjoni.

Il-Qorti qed izzid dawn il-kunsiderazzjonijiet apparti dawk moghtija mill-Perit Saliba fil-paragrafu 025 tar-relazzjoni tieghu a fol 45 *et* tal-process.

<u>D2. Vessatorjeta` tal-kawza:</u>

Fit-tielet eccezzjoni taghhom l-intimati eccepew il-vessatorjeta` tat-talbiet u n-nuqqas ta' utilita` lir-rikorrent. Huma sostnew li l-kawza giet istitwita purament bi skop emulatorju u li ccekken bla bzonn il-fond ta' l-intimati. Dan ma jidhirx il-kaz ghax fil-kors tal-kawza r-rikorrenti spjega l-beneficcju li kien ser jirrizultalu mix-xogholijiet rikjesti. Huwa interessanti dak li jghid **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`:
"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)."

Anke l-Perit Saliba fis-seba' domanda in eskussjoni irrisponda li fir-relazzjoni ikkunsidra biss il-meriti prettament teknici tal-kaz. L-istess perit ta diversi vantaggi fuq il-hajt jekk isiru x-xogholijiet.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>D3.   Il-hxuna tal-hajt divizorju:</u>
Dwar ir-raba' eccezzjoni fuq il-hajt komuni u l-accettazzjoni li r-rikorrent ghandu dritt li jghollih, l-intimati sostnew li dan ghandu jsir, imms mhux li jghollih ghall-wiesgha kollu tieghu. Izda jinghad bl-aktar mod car fl-artikolu 427(2) tal-Kap 16 li:

"Il-bicca tal-hajt li tizdied 'il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun ta' l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell 'l isfel".

Dan jaghmilha bl-aktar mod car li l-hajt il-gdid ghandu jkun ta' l-istess hxuna bhal dak l-invell 'l isfel.

Ghalhekk din ukoll qed tigi michuda.

D4. It-tieni eccezzjoni ta' l-intimati u d-dritt tar-rikorrent li jgholli l-hajt divizorju b'mod uniformi fil-hxuna tieghu tul l-gholi kollu:

Dan hu sostanzjalment il-mertu tal-kaz in ezami. Il-parti tal-hajt divizorju hija ta' 76cm mil-livell tal-bejt ta' l-intimati 'l isfel, filwaqt li l-wisgha tal-hajt divizorju mil-livell tal-bejt ta' l-intimati 'l fuq huwa idjaq. Dan jinsab spjegat dettaljatament fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba u riprodott fil-kunsiderazzjonijiet teknici hawn fuq, senjatament minn 017 *et*.

Jinghad li t-talba tar-rikorrent hija konformi mal-ligi, Kap 16 artikolu 427, oltre li z-zieda fil-wisgha mitluba mir-rikorrent sejra torbot il-hajt b'mod shih u uniformi fil-wisgha tieghu. Jissemmew ukoll il-knaten godda fuq in-naha li thares lejn il-proprjeta` ta' l-intimati. Il-Qorti ma thossx li l-ilment ta' l-intimati fuq li l-istil ghandu jkun kollu fuq l-antik ghax fil-fond ta' l-intimati hemm estensjoni aktar ricenti li saret b'gebel gdid (fix-xellug tar-ritratt 07 anness mar-relazzjoni). Iz-zieda fil-wisgha jorbtu l-hajt b'mod shih u uniformi u hajt doblu huwa aktar b'sahhtu ghal kontra r-rih minn hajt singlu u aktar iservi ghal kontra l-umdita` minhabba s-saff ta' arja li jkun hemm bejn iz-zewg qoxriet. Dan kollu, oltre r-ragunijiet moghtija dettaljatament mill-perit fil-konkluzjonijiet tieghu, huma ragunijiet ghalix qed jigu michuda it-tieni eccezzjoni u fl-istess hin tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrent.

D5. It-tieni talba tar-rikorrent:

Ir-rikorrent talab li l-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jippermettu lill-attur u/jew persuni inkarigati minnu sabiex ikunu jistghu jibnu u jghollu l-hajt divizorju kif fuq spjegat, liema access ghandu jkun kemm ghall-persuni li ha

jezegwixxu x-xoghol kif ukoll ghall-materjal u ghodod necessarji ghal dan il-ghan, okkorrendo nomina ta’ perit nominandi u taht dawk id-direzzjonijiet li jidrilha xieraq u opportuni. Il-Qorti tirreferi ghal dak li l-perit spjega fil-paragrafu 021. Skond il-fehma ta’ l-istess perit ix-xogholijiet li ghandu dritt jaghmel ir-rikorrent jistghu jsiru biss min-naha ta’ l-intimati, u dan iwassal li l-istess rikorrent ghandu jinghata d-dritt ghal access limitat minn fuq il-bejt ta’ l-intimati biex isiru x-xogholijiet necessarji ghat-twessigh tal-hajt divizorju, liema access jirreferi ghall-haddiema, materjal u ghodda. Dan il-materjal ghandu jitwassal min-naha tar-rikorrent u x-xogholijiet u tqeghid ta’ materjal ghandhom isiru taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett li ghal dan il-fini qed jigi nominat il-Perit Alan Saliba, u x-xogholijiet ghandhom jitlestew fi zmien hamest ijiem.

Dwar il-hames eccezzjoni ta’ l-intimati, certament li x-xogholijiet ghandhom isiru skond is-sengha u l-arti a spejjez tar-rikorrent. Ara f’dan ir-rigward paragrafu 029 tar-relazzjoni tal-Perit Saliba, pagna 47.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni ghar-raguni msemmija fil-paragrafu “D1” hawn fuq.

Tichad it-tielet eccezzjoni ghar-raguni mghotija fil-paragrafu “D2” hawn fuq.

Tichad ir-raba’ eccezzjoni ghar-raguni msemmija fil-paragrafu “D3” hawn fuq.

Dwar it-tieni eccezzjoni u l-ewwel talba, filwaqt li tichad din it-tieni eccezzjoni qed tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara li r-rikorrent ghandu d-dritt mitlub biex jgholli l-hajt divizorju b’mod uniformi fil-hxuna tieghu.

Dwar il-hames eccezzjoni, din strettament mhix eccezzjoni izda kumment fuq kif ghandhom isiru xxogholijiet.

Dwar it-tieni talba, tilqa’ l-istess u tawtorizza x-xogholijiet kif mitluba jsiru taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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