MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-22 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 10/1996/1

Adelina Cini

vs

Victoria xebba Zammit,
U b’nota tal-10 ta’ Diċembru 2007,
Il-ġudizzju ġie trasfuż f’isem
Venerandu Zammit, Joseph Zammit,
U Bernarda Vella bħala eredi universali ta’
Victoria Zammit li mietet fil-mori tal-kawża;

Katerina armla Zammit, u
B’degriet tad-19 ta’ Frar, 2004, ġew kjamati
Fil-kawża Jane u Fortunato konjuġi Farrugia.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi, wara li ppremettiet:

Illi l-attriċi hija proprejetarja tal-fond numru tnejn u sittin (62) Triq il-Madonna taċ-ċiċri, Żebbug, mentri intom konvenuti jew min minnkom intom proprjetarji tal-fond numru sitta (6) Triq Għajn Mhellel Zebbug, illi jigi in parti attigwu mal-fond tal-attriċi;

Illi intom konvenuti għandkom tarag li jikkonduċi għall-bejt ta' fuq nett tal-proprjeta' tagħkom, u fuq domandi repetuti tal-attriċi intom tellajtu in parti opramorta fuq dan l-ogħla bejt;

Illi pero' din l-opramorta ma hix mibnija skond il-liġi, peress illi mhix għolja sal-għoli minimu rikjest mill-liġi, u inoltre ma hjix tal-istess hxuna tal-kumplament tal-ħajt ta' taħtha, u barra minn hekk ma hix mibnija skond l-arti u s-sengħa għaliex il-ġebel użat ma hux ingulmat u huwa sekonda man.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannakom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi likom prefiss intom ittellgħu l-opramorta fuq l-ogħla bejt tagħkom skond il-liġi u sal-għoli rikjest mill-liġi, billi okkorrendo fl-ewwel lok twaqqgħu l-opramorta illi intom bnejtu riċentement u tissostitwuha b'opramorta oħra illi hija mibnija tal-ħxuna neċessarja, sal-għoli rikjest mill-liġi u skond l-arti u s-sengħa.

2. fin-nuqqas tawtoriżża lill-attriċi twettaq dan ix-xogħol hija a spejjeż tagħkom u taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittri interpellatorji tal-15 ta' Gunju 1995, u tal-15 ta' Diċembru 1995, u tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Mejju, 1995 kontra tagħkom; u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attriċi debitament maħlufa minnha.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Victoria xebba Zammit u Katerina armla Zammit li eċċepew illi:

1. l-Inkompetenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti “rationae valoris” li taqta’ u tiddeċidi dina l-kawża peress illi l-ammont involut fil-bini tal-opramorta ma jaċċedix is-somma ta’ mitejn u ħamsin lira (Lm250);

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-opramorta in kwistjoni hija mibnija skond il-liġi u skond l-arti u s-sengħa, kif jirriżulta mill-anness ċertifikat peritali tal-perit Joseph P. Dimech AC & E.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Victoria Zammit.

Rat in-nota tal-konvenuti tas-6 ta’ Settembru 1996 li biha ċedew l-eċċezzjoni ta’ l-inkompetenza “ratione valoris”.

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta’ Frar 2004 li bih ordnat il-kjamata fil-kawża ta’ Jane u Fortunato konjuġi Farrugia.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet ta’ l-istess kjamati fil-kawża (a fol. 152) li biha eċċepew illi:

1. Illi ċ-ċitazzjoni odjerna għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi u dan peress illi l-opramorta in kwistjoni hija mibnija skond il-liġi u skond is-sengħa u l-arti u dan kif jirriżulta mill-anness ċertifikat peritali tal-perit Joseph P. Dimech A.C & E (dok. A);

2. salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess kjamati fil-kawża maħlufa minn Jane Farrugia.

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta’ April 1997 fejn innominat lill-A.I.C. Richard Aquilina bħala perit tekniku f’din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni ta’ l-istess perit tekniku ppreżentata fil-5 ta’ Gunju 2001 u minnu maħlufa fid-9 ta’ Jannar 2002.

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tenkiku ppreżentata fit-2 ta' Mejju 2002 u minnu maħlufa fid-9 ta' Diċembru 2008.

Rat in-nota ta' l-istess perit tat-22 ta' Ottubru 2002 minnu maħlufa fid-9 ta' Diċembru 2008 ukoll.

Rat il-verbal tagħha ta' l-20 ta' Novembru 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti u affidavits esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża a tenur ta' l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili. Permezz tagħha l-attriċi talbet li l-konvenuti u mbagħad ukoll il-kjamati fil-kawża, li għandhom ħitan fuq l-ogħla bjut tagħhom iħarsu għal fuq id-dar tagħha, jiġu ordnati jtellgħu dawn il-ħitan sa l-għoli u ħxuna rikjesti mill-liġi taħt dan l-artikolu. Sew il-konvenuti kif ukoll il-kjamati fil-kawża kkontestaw it-talbiet, billi kkontendew illi dawn il-ħitan tagħhom kienu mibnija skond il-liġi.

L-artikolu 427 tal-Kap. 16 fl-ewwel sub-inċiż tiegħu, jobbliga lil kull min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, li jgħolli a spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt. It-tieni sub-inċiż ta' l-istess artikolu jistipula mbagħad li dan il-ħajt irid ikun ta' l-istess ħxuna tal-ħajt ta' taħtu. Taħt it-tielet sub-inċiż, il-ġar irid jikkontribwixxi għal nofs l-ispejjeż, jekk huwa wkoll għandu aċċess għall-bejt minn naħa tiegħu.

Andrea Torrenti fil-Manuale di Diritto Privato (ed. 1974 pag. 329) jispjega s-servitujiet predjali bil-mod segwenti:

"*La servitu' prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilita' di un altro fondo, appartenente a diverso proprietario. E' essenzialmente, pertanto, questa*

relazione tra i due fondi, per cui il fondo dominante si avvantaggia della limitazione che subisce quello servente. »

Jista' jingħad illi llum il-ġurnata l-iskop ewlieni ta' din is-servitu' partikolari u l-vantaġġ li jikkreja għall-fond dominanti, hu dak tal-privatezza u ċioe' sabiex tiġi eliminata l-inkonvenjenza li wieħed jittawwal x'ħin ifettillu għal fuq ħwejjeġ il-ġar tiegħu minn fuq dan il-bejt. Għal din ir-raġuni l-liġi tesiġi għoli ta' bejn wieħed u ieħor tul ta' bniedem, u għalhekk mhux anqas minn sitt piedi.

Kif ġie mfisser mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri (Għawdex) fil-kawża: John Haber vs John Spiteri deċiża fis-26 ta' April 2006, *« Fir-rigward jinsab affermat illi : « la legge relattiva alla opera morta, come e' espresso nel Diritto Minicipale ed anche nella detta Ordinanza No. III del 1864, e nella detta Ordinanza No VII del 1868, articolo 123, e' di ordine pubblico, e quindi non puo' essere alterata da convenzioni, siano espresse, siano tacite, … ed importa non una facolta', ma un dovere »(Gentildonna Margherita Caruana –vs- Negte Lorenzo Farrugia Bugeja : Appell Civili, 11 ta' Novembru 1870; kollez. vol. V paġna 404).*

Issokta jiġi preċiżat illi ġialadarba l-opramorta hi konsiderata bħala servitu' legali "nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all'esercizio del diritto di proprieta' vicine o contigue, la naturale conseguenza che discende da tale principio e' che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta', deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l'inalzamento dell'opera morta » Marianna Zammit Gauci –vs- Sac. Lorerto Callus : Appell Civili, 23 ta' April 1926 (Kollez. Vol. XXVI P1 p 462). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni mogħtija mill-ġurisprudenza lit-test tal-liġi hi dik li l-bejt ossija « terrazzo » fejn l-opramorta hi indikata « sia abitualmente accessibile » .

Għalkemm il-liġi hi ta' ordni pubbliku hu aċċettat illi l-fini tagħha mhux dak ta' utilita' pubblika imma, invece, li jiġu

tutelati l-interessi esklużivament privati tant li jingħad illi « in conseguenza il possessore del fondo vicino ha la facolta' o no di esigere l'adempimento di quell'obbligo ; e tale obbligo puo' farsi cessare o modificare per atto di rinunzia o di convenzione fra i vicini » (Vittoria vedova di Leonardo Grima –vs- Paolo Vassallo ; Appell Civili, 31 ta' Ottubru 1906 ; Kollez. Vol. XIX P1 p 168) enuncjazzjoni din akkolta fis-sentenza riportata a Vol. XLIX P2 p 1070.

Kif magħruf, di regola d-destinazzjoni ta' bini ta' ħajt hu dak ta' demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-għeluq tal-proprjeta'. Dak li trid il-liġi fil-każ ta' opramorta hu li bl-inalzament tal-ħajt diviżorju sa l-għoli preskritt bl-artikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tneħħija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet : « Elizabeth Grech –vs- Carmela Vella : Appell Civili, 14 ta' Marzu 1984, « il-leġislatur ried li jelimina l-introspezzjoni għal ġo proprjeta' ta' ħaddieħor bil-konsegwenti skomodu lil min jgħammar fil-fond soġġett għal dik l-introspezzjoni. ». Ara wkoll Kollez. Vol. XIX P2 p 86. »

Fil-każ tagħna jirriżulta mir-rapport peritali ta' l-A.I.C. Richard Aquilina (a fol. 88 – 89 tal-proċess) illi :

1. il-bejt AB, indikat fuq il-pjanta annessa mar-rapport tiegħu (Dok. RA1 a fol. 90), fuq il-proprjeta' ta' Jane Farrugia, għandu opramorta għolja ħames piedi u ħdax-il pulzier ; u li din hi mibnija b'ġebel singlu u li l-ħajt ta' taħtha huwa dobblu, bi ħxuna ta' żewġ piedi u nofs (ara wkoll ritratt 1 a fol. 91 tal-proċess);

2. il-bejt BC fuq proprjeta' ta' Victoria Zammit (illum ta' Jane Farrugia wkoll) għandu opramorta għolja sitt piedi u erba' pulzieri, u din hi ta' ġebel singlu fuq ħajt singlu ; (ara ritratt 2 a fol. 91)

3. il-ħajt CD huwa mtarraġ u f'ebda post m'hu anqas baxx minn sitt piedi. Dan jagħlaq it-terrazzin tal-fond tal-konvenuta (illum tal-kjamati fil-kawża wkoll) u magħmul minn ġebel singlu, li miegħu hemm imqabbad it-taraġ li jagħti għall-bejt; dan il-ħajt wkoll huma mibni fuq ħajt ieħor tas-singlu ; (ara ritratt 2 a fol. 91)

4. in-naħa l-oħra ta' dawn il-ħitan hemm il-bitħa ta' l-attriċi, indikata bl-ittri EF, u minn hemm jidher illi l-ħajt fih sitt filati kantuni ġebel ġdid fuq ħamsa u għoxrin filata ġebel qadim; (ara ritratti 3 u 4 a fol. 92, u 5 a fol. 93) ;

5. huwa evidenti għalhekk illi kwalunkwe inalzament li jrid isir, għandu jkun biss minn naħa tal-kjamata fil-kawża, billi l-unika aċċess għal dawn il-bjut hija mill-proprjeta' tagħha.

Minn dan kollu jirriżulta illi l-unika parti minn dawn il-ħitan li ma saritx skond il-liġi, hija dik immarkata bl-ittri AB, u dan għaliex f'partijiet minnu dan il-ħajt għal pulzier biss ma sarx fl-għoli rikjest mil-liġi. Billi wkoll il-ħajt ta' taħtu huwa tal-ħxuna ta' żewġ piedi u nofs, u l-attriċi qed tesiġi, kif għandha kull dritt li tagħmel taħt l-artikolu 427 hawn fuq ċitat, li dan isir ta' l-istess ħxuna, ma' din il-parti fuq dan il-bejt għandha tittella qoxra oħra biex iġġib il-ħajt tal-ħxuna rikjesta. Il-kjamati fil-kawża jsostnu fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, illi dak li qed titlob l-attriċi ta' l'inqas fir-rigward tal-ħxuna tal-ħajt, huwa vessatorju u ma hemm l-ebda ħtieġa għalih, billi hija m'hi ser tiggwadanja xejn biż-żieda fil-ħxuna ta'dan il-ħajt. In sostenn tat-teżi tagħhom huma jiċċitaw ukoll xi ġurisprudenza lokali li pero' ma jidhirx li tapplika għall-każ in eżami, billi pjuttost tirrigwarda d-dritt ta' l-inalzament ta' ħajt komuni, mentri hawnhekk għandha opra morta f'ħajt diviżorju, mhux neċessarjament komuni, li jrid jittella' minħabba l-possibilita' li wieħed jittawwal għal ġewwa l-proprjeta' ta' ħaddieħor. Barra minn hekk il-ħxuna tal-ħajt hija xi ħaġa li tesiġi l-liġi stess, minħabba l-istabilita' tal-bini, u għalhekk mhix xi kwistjoni ta' kappriċċ ta' min jinsisti għal tali ħxuna. Dan naturalment irid isir biss fil-partijiet minn dan il-ħajt li jħarsu għal fuq il-bitħa ta' l-attriċi, u għalhekk mill-punti E sa B immarkati fuq il-pjanta RA 1 a fol. 90.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tikkundanna lill-konjuġi Jane u Fortunato Farrugia sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-

sentenza, jgħollu l-ħajt immarkat bl-ittri AB fuq il-pjanta redatta mill-A.I.C. Richard Aquilina (Dok. RA 1 a fol. 90) mill-punt E sal-punt B fuq l-istess pjanta sa l-għoli rikjest mil-liġi, kif ukoll li jtellgħu qoxra oħra fuq il-bejt tagħhom f'din il-parti tal-ħajt, b'tali mod li din il-parti tkun tal-ħxuna ta' żewġ piedi u nofs, kif inhu l-ħajt ta' taħt dan il-bejt ;

2. fin-nuqqas, tawtorizża lill-attriċi li twettaq dan ix-xogħol hija stess, a spejjeż tal-kjamati fil-kawża u taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit Aquilina li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini.

L-ispejjeż tal-kawża, billi rriżulta illi hija biss dik il-parti tal-ħajt li tiġi fuq il-bejt tal-kjamati fil-kawża li ma saritx skond il-liġi, għandhom jiġu ssoportati indaqs bejn l-attriċi minn naħa u l-kjamati fil-kawża minn naħa l-oħra.

< Sentenza Finali >

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