MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 20/2010

Joseph Ellis

Vs

Edwin Borg u martu Annunziata sive Nancy Borg

Dhul u moghdija gewwa fond – Artikolu 446 tal-Kodici Civili.

Permezz ta’ din il-kawza l-attur qieghed jitlob li l-konvenuti jigu kundannati jaghtuh access fil-fond taghhom Stella Maris, Triq San Martin, Fontana sabiex jaghmel xoghol ta’ manutenzjoni, tikhil u zebgha fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta tal-kontendenti, taht il-kondizzjonijiet u modalijiet li jidhrilha xieraq li timponi l-qorti.

Permezz ta’ risposta guramentata li pprezentaw fit-22 ta’ Marzu 2010 (fol. 10), il-konvenuti eccepew li:-

1. It-talba tal-attur hija nfondata fid-dritt u fil-fatt billi l-eccipjenti qatt ma rrifjutaw l-access tal-attur fi hwejghom ghall-iskop li jissewwa l-hajt divizorju, u effettivament l-attur kien gia' dahal bil-haddiema u kahhal il-hajt divizorju kollu minn naha ta' barra ghal tul il-bini tieghu kollu, u dan - kien f'Dicembru 2009, u l-eccipjenti zammewh biss meta l-attur dahal darb'ohra bil-haddiema fi hwejjighom u kien beda jizbogh il-hajt minn naha tal-propjeta' tal-eccipjenti, b'kulur safrani pastaz li bih kien ser jaghmel porkerija shiha fi hwejjeg l-eccipjenti, kif jirrizulta mir-ritratt hawn anness u markat A. Wara li l-eccipjenti waqqfuh, l-attur ppretenda li jizbogh il-hajt minn naha ta' barra xorta wahda bil-mod kif ried hu, u kien hu li webbes rasu u ghamel il-kawza meta ma kellux dritt li fih il-hwejjeg l-eccipjenti jaghmel li jrid. L-attur ghandu biss id-dritt li jaghmel ix-xogholijiet li bihom huwa <u>jsewwi</u> l-hajt bhal tikhil, u m'ghandu ebda dritt li jiksi l-hajt b'zebgha sintetika li tkun tkerrah hwejjeg haddiehor jew li jkun ferm difficli ghall-eccipjenti li jnehhiha f'kaz li fil-futur jigi biex jibni aktar sulari u jaghmel uzu mill-hajt divizorju skont kif ikun mehtieg.
2. Fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti m'ghandhomx jigu kkundannati li jhallsu l-ispejjez ta' din il-kawza ghaliex giet provakata biss mill-attur;

Il-fatti fil-qosor huma li:-

a. L-attur hu s-sid tal-fond biswit il-fond Stella Maris, Tirq San Martin, Fontana, Ghawdex proprjeta tal-konvenuti.

b. L-attur irid li mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-proprjeta tal-konvenuti jaghti *liquid membrane* trasparenti. Dan bhala mezz ta' protezzjoni kontra perkolazzjoni ta' ilma.

c. Il-konvenuti qeghdin joggezzjonaw li jinghata *liquid membrane* fil-hajt divizorju min-naha tal-proprjeta taghhom.

d. Fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2010 il-partijiet iddikjaraw li jaqblu li:-

"1. il-hajt divizorju fejn l-attur irid jaghti l-liquid membrane trasparenti nbena kollu minnu b'dan li f'dik il-parti li tidher fir-ritratt a fol. 12 kien hemm opramorta gholja tliet filati;
2. il-parti tal-hajt divizorju li tidher fir-ritratt a fol. 12 hi tas-singlu u fuq in-naha l-ohra hemm il-proprjeta ta' l-atturi li tikkonsisti f'bitha.
3. iktar lura mill-hajt divizorju li jidher fir-ritratt a fol. 12 ikompli l-hajt divizorju, f'dik il-parti l-hajt hu tad-dobblu u hemm gholi ta' zewg sulari. L-attur qieghed jippretendi li anke hawn japplika l-liquid membrane trasparenti peress illi ghandu l-kmamar u ksihom bil-gibs. L-attur isostni li jekk ma jsirx dan ix-xoghol ser jippenetra l-ilma u jinfaqa' l-gibs.
4. L-attur gholla l-hajt divizorju li kien ezistenti. Il-hajt divizorju originarjament inbena fuq il-linja medjana ta' bejn iz-zewg proprjetajiet." (fol. 18).

e. L-attur irid li ai termini tal-Artikolu 446 tal-Kodici Civili l-konvenuti jaghtuh access fid-dar taghhom sabiex ikun jista' jizbogh il-hajt divizorju b'*liquid membrane*.

L-Artikolu 446 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Kull sid ghandu jhalli d-dhul u l-moghdija fil-fond tieghu kull meta jinsab li dan id-dhul jew moghdija huma mehtiega sabiex ***jissewwa hajt jew xi bicca xoghol ohra tal-gar jew komuni."***.

It-test originali tal-Artikolu 142 tal-Ordinanza numru VII tal-1868 kien jaqra hekk:-

"Ogni proprietario deve permettere l'accesso e il pasaggio nel suo fondo semprecche' ne venga riconosciuta la necessita', affine di riparare un muro o altra opera del vicino o comune.".

Il-ligi tissubordina dan il-jedd ghal zewg kundizzjonijiet:

a. Tiswija ta' hajt jew xi haga ohra tal-gar jew komuni.

b. In-necessita li jinghata access sabiex jitwettaq ix-xoghol. Il-qorti tifhem li n-necessita m'hijiex li jsir ix-xoghol imma li jinghata l-access tal-proprjeta. Ghalhekk jekk ix-xoghol ikun jista' jsir min-naha tal-proprjeta tal-attur jew ta' terz b'inqas inkonvenjent, l-uzu tal-proprjeta tal-konvenuti m'hijiex permessa.

Fil-Kodici Civili Taljan tal-1865 l-Artikolu 592 kien jipprovdi:-

"Ogni proprietario deve permettere l'accesso ed il passaggio nel suo fondo, sempre chene venga riconosciuta la necessita, affine di costruire o riparare un muro od altra opera propria del vicino od anche comune.".

Fil-Kodici Civili Taljan vigenti l-Artikolu 843 jipprovdi:-

"Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la neccessita', al fine di costruire o ***riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune.****"*.

Id-differenza bejn il-provvediment fil-ligi Maltija u l-ligi Taljana hu li lokalment din is-servitu tinghata biex isir xoghol ta' tiswija u mhux ukoll kostruzzjoni. Hu evidenti li dan il-provvediment gie bazat fuq il-l-Artikolu 592 tal-Kodici Civili Taljan. Pero ma jirrizultax x'kienet ir-raguni ghalfejn fil-ligi Maltija ma saret l-ebda riferenza ghal xoghol ta' kostruzzjoni. Il-qorti m'ghandix triq ohra ghajr li tapplika l-ligi kif inhi u ma tistax taghmel tajjeb ghan-nuqqas li hu evidenti li hemm. Inoltre meta l-qorti qieset il-provvediment originali fit-test Taljan (Artikolu 142), hi tal-fehma li l-kliem *"...jew xi bicca xoghol ohra"* fl-Artikolu 446 qieghed jirreferi ghal tiswija ta' xi hag'ohra li ma jkunx hajt u mhux ghal xi xoghol iehor li ma jikkwalifikax bhala tiswija. Hekk biss jista' jigi nterpretat il-kliem "***affine di riparare un muro o altra opera*** *del vicino o comune"* tal-Artikolu 142 tal-Ordinanza VII tal-1868.

Ghalkemm il-partijiet jaqblu li l-hajt inbena mill-attur, pero jaqblu wkoll li nbena fuq il-linja medjana. Skond l-Artikolu 417 tal-Kodici Civili: *"Il-gar li ma jkunx hareg sehem ghat-*

titligh ta' hajt komuni ***jista' jikseb il-jedd tal-komunjoni tal-gholi li jizdied billi jhallas nofs ta' kemm ikun sewa biex sar****, u nofs is-siwi ta' l-art li tkun ittiehdet ghaz-zjieda tal-hxuna, jekk ikun il-kaz.".* Sal-lum ma rrizultax li l-konvenuti hallsu sehem mill-ispejjez li ghamel l-attur biex gholla l-hajt komuni. Jidher li l-ligi trid li l-komunjoni tigi akkwistata biss meta jsir il-hlas.

Hi l-fehma ta' din il-qorti li gialadarba dan il-provvediment jillimita d-drittijiet ta' proprjeta u hu kwalifikat bhala servitu mahluq mil-ligi , m'ghandux jinghata interpretazzjoni wiesgha.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta l-attur fit-30 ta' Gunju 2010 (fol. 37) ghamel riferenza ghal dak li jghid il-gurista Ricci[1]. M'huwiex kontestat li ukoll f'dan il-kaz is-servitu tinghata minhabba necessita; *"il peso alla proprieta' altrui e' imposto, perche' altrimenti sarebbe impossibile al privato di trarre dal fondo tutta l'utilita della quale e' suscettibile...... Nel secondo caso (servitu di accesso) la necessita consiste nel non potersi senza il passaggio far la costruzione o riparazione del muro o dell'opera sul fondo proprio: e occorre pur qui il concetto della necessita' in relazione all'utilita' privata."* (G.P. Chironi, *Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Volum I (1912) pagna 368).

Ix-xoghol li jrid jaghmel l-attur min-naha tal-fond proprjeta tal-konvenuti hu li jizbogh il-hajt divizorju b'*liquid membrane* bhala prekawzjoni kontra dhul ta' ilma. Fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2010 (fol. 18) id-difensur tal-konvenut spjega li l-Artikolu 446 tal-Kodici Civili ma japplikax ghal dan il-kaz peress li dan ix-xoghol ma jikkwalifikax bhala tiswija. L-attur qal li l-hitan tal-kmamar ksihom bil-gibs u min-naha tal-proprjeta tieghu hemm parti tal-hajt divizorju li hu mikxuf u li fuqu jrid iwahhal qoxra ta' hajt taz-zonqor bhala gost, u jekk ma jsirx il-membrane ser jixxarrab il-hajt u jikkaguna hsara fil-gibs u l-qoxra li jrid iwahhal. Hu evidenti li l-*liquid membrane* li jrid japplika

[1] Ghalkemm fin-nota qal li qieghed jannetti estratti mill-volum relattiv, l-estratt ma giex prezentat.

l-attur mal-parti tal-hajt divizorju mikxuf min-naha tad-dar tal-konvenuti, hi biss mizura ta' prekawzjoni u mhux biex issir tiswija. Gialadarba l-attur ibbaza l-kawza fuq l-Artikolu 466 tal-Kodici Civili, u ma jirrizultax li jrid jaghmel tiswija (fit-test Ingliz *"repairing"*), it-talba tieghu ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talba tal-attur sabiex jinghata access ghal gewwa d-dar tal-konvenuti biex japplika l-*liquid membrane* mal-hajt divizorju. Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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