MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 1179/2007

Stanislaw Borg

Versus

George u Tracey konjuġi Aquilina

1. Din il-kawża hija dwar bini ta' ħajt fuq il-linja li taqsam il-proprjetà tal-attur minn dik tal-konvenuti.

2. L-attur fisser illi huwa s-sid tal-fondi f'Ħal Qormi, Triq Santa Katarina, numru 94 u 96 u Sqaq numru 1 fi Triq Pinto, numru 15. Dawn il-fondi jmissu mal-fond numru 100 fi Triq Santa Katarina, proprjetà tal-konvenuti. Il-konvenuti tellgħu sular ieħor fuq il-bejt tal-fond tagħhom u, biex għamlu hekk, (a) għollew il-ħajt li jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-attur iżda bi ħxuna anqas minn dik minn dak l-invell 'l isfel, u b'hekk okkupaw parti mill-proprjetà tal-attur, u (b) fuq il-wiċċ tal-ħajt qiegħdu pjanċa u travi biex iserrħu tank tal-ilma, u b'hekk l-attur ma jistax igħolli l-ħajt jew iserraħ miegħu.

3. Dan, igħid l-attur, sar bi ksur tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw il-ħitan li jifirdu fond minn ieħor, fosthom l-artt. 407[1] u 427[2] tal-Kodiċi Ċivili. Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenuti biex iżommu ma' dak li trid il-liġi, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tgħid illi l-ħxuna tal-ħajt li tellgħu l-konvenuti mill-invell tal-bejt 'il fuq hija anqas minn dik minn dak l-invell 'l isfel, u illi t-tqegħid ta' pjanċa u travi fuq il-wiċċ tal-ħajt huma bi ksur tal-liġi;

ii. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom:

a. jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa sabiex il-biċċa tal-ħajt li tellgħu 'il fuq mill-invell tal-bejt tkun tal-istess ħxuna bħal dik minn dak l-invell 'l isfel, u, jekk dan ma jistax isir, iressqu l-ħajt li tellgħu sabiex jiġi fin-nos tal-linja li tifred il-proprjetajiet; u

b. ineħħu l-pjanċa u t-travi minn fuq il-wiċċ tal-ħajt; u

iii. jekk igħaddi ż-żmien li tagħti l-qorti bla ma l-konvenuti jkunu għamlu x-xogħlijiet li tordna l-qorti, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel dawk ix-xogħlijiet taħt id-direzzjoni ta' perit u bi flus il-konvenuti.

4. Talab ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' żewġ ittri interpellatorji u ta' ittra uffiċjali.

5. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. il-kawża hija deżerta minħabba ż-żmien li għadda mill-preżentata tar-rikors maħluf san-notifika lill-konvenuti – il-konvenuti irrinunzjaw għal din l-eċċezzjoni waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2009[3];

ii. il-binja tal-ħajt li għamlu l-konvenuti hija permessa mil-liġi u l-konvenuti kellhom il-jedd li jużaw il-ħxuna tal-ħajt kif għamlu;

iii. l-istruttura taż-żingu hija temporanja u tinsab fil-proprjetà tal-konvenuti; u

iv. għalhekk it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda.

---

[1] **407.** Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra, għandu jkun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru.

[2] **427.** (2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

[3] *Fol.* 30.

6. Billi kienet tal-fehma illi teħtieġ l-għajnuna ta' espert, il-qorti b'dikriet tat-2 ta' Lulju 2009 ħatret perit arkitett sabiex, wara li jagħmel aċċess fuq il-post u jieħu l-kejl meħtieġ, u jisma' x-xiehda li tidhirlu relevanti, jirrelata dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet u jagħmel l-osservazzjonijiet li jidhrulu relevanti għall-każ. Il-perit ħalef ir-rapport[4] tiegħu fit-22 ta' Ottubru 2010.

7. Il-perit sab illi:

i. il-ħxuna tal-ħajt 'l isfel mill-bejt hija ta' ħamsa u tmenin ċentimetru (85cm) waqt illi l-ħxuna tal-ħajt li tellgħu l-konvenuti hija ta' tlieta u għoxrin ċentimetru (23cm);

ii. il-ħajt il-ġdid inbena fuq in-naħa tal-wiċċ tal-ħajt tal-attur; u

iii. il-konvenuti serrħu struttura magħmula minn pjanċa u pajpijiet fuq il-ħajt.

8. Il-kejlijiet meħuda mill-perit juru illi l-ħajt imtella' mill-konvenuti jikser kemm l-art. 407 tal-Kodiċi Ċivili, għax huwa ta' ħxuna anqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38cm), u kemm l-art. 427(2), għax huwa ta' ħxuna anqas minn dik tal-ħajt li fuqu nbena. Għal din ir-raġuni t-talbiet tal-attur marbuta mal-ħxuna tal-ħajt għandhom jintlaqgħu.

9. Dwar l-istruttura fuq il-wiċċ tal-ħajt, l-art. 413(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt". Tassew illi sa dan il-waqt l-attur għadu ma ħallasx sehem min-nefqa biex tela' l-ħajt għalkemm, ladarba l-ħajt tela' fuq il-ħajt ta' taħtu li qiegħed fuq art komuni, jista' jitqies li xorta kiseb il-komproprjetà bis-saħħa tal-aċċessjoni. F'kull każ, iżda, ukoll jekk l-attur għandu jagħmel il-ħlas li jrid l-art. 417 biex jikseb il-komproprjetà, xorta għandu jew jista' jikseb il-jedd li jserraħ bini tiegħu mal-ħajt u li jgħolli l-ħajt, u dan ma jkunx jista' jagħmlu jekk – kif jidher mir-ritratt MC4 meħud mill-perit[5] – il-konvenuti okkupaw il-wisa' kollha tal-wiċċ tal-ħajt. Għalhekk it-talbiet tal-attur dwar il-pjanċa u t-travi jew pajpijiet li fuqhom isserraħ ukoll għandhom jintlaqgħu.

10. Għal dwan ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet

---

[4] *Foll.* 40 *et seqq.*

[5] *Fol.* 49.

tal-attur: tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahrejn millum, taħt id-direzzjoni tal-A.I.Ċ. Mario Cassar li qiegħed jinħatar għalhekk, iwessgħu l-ħxuna tal-ħajt li tellgħu huma sal-istess ħxuna tal-ħajt ta' taħtu u jressqu l-istruttura li sserraħ fuq il-wiċċ tal-ħajt b'mod illi l-istess struttura ma taqbiżx nofs il-ħxuna tal-ħajt u b'mod ukoll illi l-attur ikun jista' jkompli jgħolli l-ħajt jekk ikun irid. Jekk il-konvenuti jonqsu li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien li qiegħed jingħatalhom, il-qorti tagħti lill-attur is-setgħa li jqabbad huwa lil min jagħmel ix-xogħlijiet, dejjem taħt id-direzzjoni tal-perit maħtur fuq u bi flus il-konvenuti. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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