MALTA

QORTI ĊIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2015

Rikors Maħluf Numru: 1064/14LM

Clotilde Vella Id Card 621251M, armla, Ivyn Mark Vella, id 614282M u Alan Keith Vella: ID Card 2588M

vs

Luigia Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf li ġie ppreżentat fil-25 ta' Novembru, 2014 mill-konvenuti **Clotilde Vella, Ivyn Mark Vella u Alan Keith Vella** u li l-istess konvenuta Clotilde Vella kkonfermat bil-ġurament, fejn għar-raġunijiet imfissra talbu li din il-Qorti:

1. *Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 39, New Street, Luqa filwaqt li l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond 40, New Street, Luqa.*

2. *Illi riċentement il-konvenuta għamlet xogħlijiet ta' drains u għaddiet il-katusi minn fuq il-ħajt diviżorju u komuni bejn il-partijiet fil-bitħa ħaġa li ma setgħetx tagħmel li tqiegħed fuq il-ħajt komuni l-ebda oġġett mingħajr il-kunsens tal-atturi u li unilateralment setgħet tagħmel dak biss permess lilha mil-Liġi.*

3. *Illi minkejja li ġiet interpellata l-istess Luigia Caruana biex tneħħi dawn il-katusi li jinvadu wkoll f'parti l-arja tal-konvenuta naqset illi tagħmel dan.*

4. *Illi għal dawn ir-raġunijiet kellha ssir din il-kawża.*

Kawżali

Peress illi l-konvenuta qiegħdet katusi fuq il-ħajt diviżorju u komuni bejn il-proprjetà tal-atturi 39, New Street, Luqa u l-proprjetà tagħha 40, New Street, Luqa għal liema katusi ma kellhiex dritt illi tgħaddihom minn fuq l-istess ħajt komuni.

Peress illi anke fil-parti fejn jibdew l-istess katusi l-konvenuta invadiet l-arja appartenenti unikament lill-atturi.

Talbiet

1. *Tgħid il-konvenuta għala din il-Qorti m'għandhiex tikkundannaha li fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat tirripristina lill-atturi fil-*

pussess liberu tal-ħajt diviżorju komuni u tillibera l-pussess tal-atturi minn kull invażjoni li saret fl-arja tal-istess atturi u;

2. *Fin-nuqqas illi l-konvenuta tagħmel dan l-attriċi tiġi awtorizzata li tagħmel ix-xogħol ta' tneħħija tal-istess taħt Perit li jiġi nominat mill-Qorti.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta inġunta minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Luigia Caruana** mressqa fid-19 ta' Dicembru 2014:

1. *Illi reċentement il-konvenuta għamlet xogħlijiet ta' drains u katusi imma dan sar fuq proprjetà tagħha ċioè fuq il-ħajt tagħha u għalhekk ma invadiet ebda mod lill-atturi.*

2. *Salvi eċċezzjonijiet oħra.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Mejju, 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza għas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:

<u>Provi</u>

L-attriċi Clotilde Vella xehdet illi hija toqgħod fil-post numru 39, New Street, Luqa li huwa tagħha u ta' uliedha l-atturi l-oħrajn wara l-mewt ta' żewġha. Il-konvenuta Luigia Caruana toqgħod ħajt ma' ħajt magħhom fil-post numru 40, New Street, Luqa.

L-istess Clotilde Vella xehdet li l-konvenuta Luigia Caruana għamlet xi xogħlijiet fid-dar tagħha ta' katusi li ħarġet minn kamra li tiġi fuq l-arja tal-attriċi u l-istess katusi jisporġu fuq l-arja tal-bitħa tal-attriċi. Barra minn hekk l-istess katusa tkompli għaddejja minn fuq il-ħajt diviżorju ta' bejniethom li huwa wkoll ħajt komuni.

Clotilde Vella kompliet tixhed illi meta kienu qegħdin isiru dawn ix-xogħlijiet, hija kienet ġibdet l-attenzjoni ta' Luigia Caruana permezz tal-avukat tagħha illi dawk ix-xogħlijiet ma setgħux isiru b'dan il-mod għaliex fuq il-ħajt komuni xejn ma jista' jittella' ħlief kif tgħid il-liġi ġebel normali tal-bini.

L-attriċi Clotilde Vella xehdet ukoll illi minkejja li kienet taf dwar dan, Luigia Caruana baqgħet tippersisti li tħalli l-affarijiet hekk. L-attriċi ssostni li din l-imġiba ta' Luigia Caruana kienet waħda prevedibbli 'il għaliex kontra l-istess Luigia Caruana hemm sentenza biex tagħlaq twieqi minħabba spoll u għad li

għaddew ħdax-il sena minn din is-sentenza tal-Qorti, Luigia Caruana baqgħet tirrifjuta li tagħlaq dawn it-twieqi.

Min-naħa tagħha il-konvenuta **Luigia Caruana** xehdet illi l-ħajt inkwistjoni tellgħatu hi a spejjeż tagħha u huwa proprjetà tagħha. Fix-xhieda tagħha Luigia Caruana kkonfermat illi hija għaddiet katusa minn fuq il-ħajt li jifred il-bitħa tagħha mill-bitħa tal-atturi.

Xehdet ukoll **Monica Sammut**, bint il-konvenuta Luigia Caruana, li fil-fatt toqgħod fl-istess dar ma' ommha fil-post numru 40, New Street, Luqa u sostniet li l-ħajt inkwistjoni huwa proprjetà tagħhom, ċjoè tagħha, ta' ommha u ta' ħuha.

Riżultanzi

Fir-Rikors Maħluf tagħhom l-atturi ppremettew u l-attriċi Clotilde Vella kkonfermat bil-ġurament tagħha illi l-ħajt diviżorju inkwistjoni huwa ħajt komuni. Madankollu rinfaċċjati b'dak li sostniet in difiża l-konvenuta, ċjoè illi l-ħajt diviżorju inkwistjoni ġie mtella' mill-konvenuta u huwa proprjetà tagħha, waqt it-trattazzjoni tal-kawża l-atturi ma baqgħux jinsistu li l-ħajt diviżorju huwa wieħed komuni, imma sostnew illi l-proprjetà tal-ħajt m'għandhiex rilevanza legali għar-rigward ta' x'użu jista' jsir mill-imsemmi ħajt diviżorju.

Min-naħa l-oħra d-difiża tal-konvenuta hija msejsa unikament fuq il-fatt li l-ħajt diviżorju inkwistjoni huwa proprjetà tal-konvenuta u jekk trid ittella' xi ħaġa fuq il-ħajt inkwistjoni bħala parti mid-dritt tal-proprjetà tagħha hija ma kellhiex għalfejn tieħu permess ta' min mhuwiex proprjetarju tal-imsemmi ħajt.

Kunsiderazzjonijiet ta' dritt

L-atturi jikkontendu illi fuq ħajt diviżorju, hu ta' min hu, ma jistgħux jittellgħu strutturi ta' ebda xorta, ħlief tal-ġebel sabiex jiġi mgħolli vertikalment l-istess ħajt.

Mill-banda l-oħra l-konvenuta ssostni illi peress li l-ħajt diviżorju huwa proprjetà esklussiva tagħha l-konvenuta, l-atturi m'għandhom ebda 'say' dwar liema xogħlijiet setgħu isiru fuq dan il-ħajt. Jekk l-atturi riedu li jkollhom 'say' dwar il-ħajt, huma kellhom l-ewwel jiddepożitaw il-flus tal-appoġġ biex isiru komproprjetarji tal-ħajt, imbagħad setgħu jilmentaw fuq l-affarijiet li saru fuq il-ħajt.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fl-ismijiet **Nazzareno sive Reno Micallef vs. Paul Waldboth**[1] jingħad li l-liġi tagħna ma tagħti ebda tifsira ta' ħajt diviżorju. Iżda fis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament

[1] PA(LSO) deċiża fis-26 ta' Ġunju, 2014.

ippresjeduta **Gatt vs Mintoff**[2] tingħata tifsira ta' ħajt diviżorju msejsa fuq prinċipji li joħorġu mill-Kodiċi Ċivili tagħna:

> *"Il-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jifred proprjetà minn oħra, u f'dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistgħu jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra."*

L-Artikolu 407 tal-Kodiċi Ċivili Malti li bħala *margin note* tiegħu għandu l-kliem "ħajt diviżorju", jipprovdi kemm għandha tkun il-ħxuna minima ta' ħajt diviżorju, ċjoè ta' 38 ċentimetru. Fl-istess ħin dan l-artikolu indirettament jagħti ħjiel jekk mhux tifsira sħiħa ta' x'inhu ħajt diviżorju, u ċjoè "il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor, jew bini minn fond ta' xorta oħra".

L-Artikolu 408 tal-Kap. 16 li jirregola kif għandu jinbena ħajt diviżorju f'sitwazzjonijiet partikolari u b'liema għoli, ikompli jfisser kif ħajt diviżorju jista' jaqsam ukoll żewġ btieħi, żewġ ġonna jew żewġ għelieqi.

Ħajt sakemm hu wieħed diviżorju, ċjoè ikollu l-funzjoni li jifred proprjetà minn oħra, japplikaw ċerti regoli għalih indipendentement minn jekk il-ħajt huwiex proprjetà komuni taż-żewġ ġirien jew huwiex proprjetà ta' wieħed biss mill-ġirien.

Fost ir-regoli bażilari li japplikaw għal ħajt diviżorju hemm dik li tinsab fl-Artikolu 425 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu li jitkellem dwar ħajt diviżorju u mhux

[2] PA deċiża fit-3 ta' Diċembru, 1999.

dwar ħajt komuni, jagħmilha ċara li l-ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.

Kif ġie ritenut fis-sentenza **Gatt vs Mintoff**[3]:

> *"mhux il-każ, almenu fis-sistema tal-liġi tagħna li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn ħajt proprju u ħajt komuni jew ħajt li jissepara dar minn fond ta' natura oħra, jew dar minn bitħa ta' oħra sakemm hu diviżorju".*[4]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Fenech et vs John Grima et**[5] b'riferiment għall-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili jingħad:

> *"Dan l-artikolu, fl-ewwel lok, jitkellem fuq ħajt diviżorju u mhux fuq ħajt komuni, u kwindi l-fatt li ħajt jista' jkun ta' proprjetà assoluta ta' wieħed mill-ġirien huwa rrilevanti, għax din ir-regola tapplika xorta waħda".*

Dan ifisser li m'hemmx għalfejn wieħed jagħmel komuni ħajt li jmiss mal-fond tiegħu ai termini tal-Artikolu 418(1) tal-Kap. 16 biex ikun jista' jinvoka a favur tiegħu r-regoli applikabbli għall-ħajt diviżorju.

[3] PA deċiża fit-3 ta' Diċembru, 1999.
[4] Ara wkoll is-sentenza tal-PA deċiża fid-29 ta' April 1992 fil-kawża **Desira vs. Farrugia**.
[5] PA (TA) deċiża fl-14 ta' Novembru, 2002.

L-iskop prinċipali tar-regoli applikabbli għal ħajt diviżorju fil-liġi tagħna huwa li jiġi ssalvagwardjat id-dritt ta' privatezza bejn ġirien li għandhom fondi jmissu ma' xulxin, dak li fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et** ġie msejjaħ "il-prinċipju li sid ta' post għandu jedd igawdi ħwejġu bla ndħil u mingħajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-ġirien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx ħoloq jew ippermetta servitù favur l-ogħla post."[6]

Imma l-leġislatur ma kienx qiegħed jaħseb biss sabiex jigi evitat illi jsir titwil għal ġol-proprjetà ta' ħaddiehor, iżda sabiex ma jsir xejn illi jista' jnaqqas mill-jedd ta' ħaddiehor illi jkun jista' jiżviluppa b'mod sħiħ il-ġid tiegħu sal-limiti tal-ħajt diviżorju.[7]

Il-ħarsien ta' dawn id-drittijiet tal-ġirien li għandhom fondi jmissu ma' xulxin, jestendi wkoll għal kwalunkwe xogħlijiet fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju li jistgħu jostakolaw jew jimpedixxu d-dritt tal-ġar li jgħolli l-ħajt diviżorju jekk ikun irid permezz ta' ħajt tal-istess ħxuna.[8] "Pipes, ħadid, u affarijiet simili ma għandhomx jitqegħdu fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju u għandhom jitneħħew".[9]

Barra minn hekk is-sentenza fl-ismijiet **Raymond Portelli vs John Cini**[10] iddikjarat estensjoni ta' ħajt diviżorju permezz ta' balavostri bħala mhux skont il-liġi u ġiet ordnata t-tneħħija tagħhom. F'dik is-sentenza ġie kkonstatat ukoll

---

[6] PA (JRM) deċiża fis-7 ta' Frar, 2002. Ara wkoll App. Civ. 5.10.1998 fil-kawza fl-ismijiet **E. Buhagiar vs. J. Mallia** (Kollez. Vol: LXXXII.ii.719).

[7] Ara sentenza tal-QA fl-ismijiet **Joseph Grima et vs. Brian German** deċiża fl-24 ta' Settembru 2004.

[8] Ara sentenza fl-ismijiet **Michael Debono et vs. Joseph Zammit et** (QA) deċiża fit-28 ta' Marzu, 2014.

[9] **Francis Fenech vs. John Grima,** PA (TM) deċiża fl-14 ta' Novembru 2002. Ara wkoll is-sentenzi fl-ismijiet **Cremona Barbaro vs. Agius Ferrante**, QA deċiża fil-11 ta' Novembru 1997 u **Vella vs. Chircop** deċiża fis-26 ta' Novembru 1998.

[10] PA (NA) deċiża fit-28 ta' Ġunju, 2002.

li "ma tista' issir ebda kostruzzjoni fuq ħajt diviżorju ħlief estensjoni vertikali tal-istess ħajt, u ma jsiru ebda toqob fih (esklużi toqob għat-travi, morselli tal-ħitan u ċaċċis tas-soqfa) u għalhekk ħwejjeġ bħal kannizzati fuq l-arja ta' wiċċ il-ħajt ma jistgħux isiru."[11] Abbażi ta' dawn il-prinċipji fis-sentenza **Angela Spiteri et vs Carmel sive Charles Spiteri et**, ġiet ordnata t-tneħħija ta' *railing* tal-*ferrobattuto* li kienet imwaħħla mal-opramorta li tifred proprjetà minn oħra u dan abbażi li dan il-poġġaman tal-*ferrobattuto* kien sar bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti hija tal-fehma li t-talba tal-atturi għandha tiġi milqugħa peress li l-konvenuta ma kellhiex dritt skont il-liġi tgħaddi katusi minn fuq il-ħajt diviżorju 'il għaliex dawn ix-xogħlijiet inaqqsu mill-jedd tal-atturi illi jkunu jistgħu jekk ikunu jridu jiżviluppaw b'mod sħiħ il-ġid tagħhom sal-limiti tal-ħajt diviżorju u jimpedixxu d-dritt tal-atturi li jgħollu l-ħajt diviżorju jekk ikunu jridu permezz ta' ħajt tal-istess ħxuna.

<u>**Decide**</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeċiedi, billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet attriċi billi:-

[11] Sentenza tal-PA (LS0) deċiża fid-29 ta' April, 2014.

1. **Tikkundanna lill-konvenuta biex fi żmien xahrejn mil-lum tneħħi l-katusi u d-drains li tqegħdu fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju li jifred il-btieħi tal-fondi numri 39 u 40, New Street, Luqa u tirripristina lill-atturi fil-pussess liberu tal-imsemmi ħajt diviżorju u tillibera l-pussess tal-atturi minn kull invażjoni li saret fl-arja tal-atturi fil-parti fejn jibdew l-istess katusi;**

2. **Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li f'każ li t-terminu prefiss mill-Qorti jgħaddi inutilment, l-atturi qegħdin jiġu awtorizzati jagħmlu l-imsemmija xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuta taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Arkitett AIC Mario Cassar li qiegħed jiġi nominat għal dan l-iskop.**

L-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-Perit Arkitett nominat, jitħallsu mill-konvenuta.

Moqrija

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