PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 13 ta' April, 2016

Citazzjoni Nru: 1119/2013 AF

Ronald Mifsud u Rose Mifsud

vs

Jerry Farrugia u Catherine Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti li ġie ppreżentat fil-21 ta' Novembru 2013, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 12 "Qalb ta' Gesù", Triq Bormla, Zabbar u l-intimati jghixu f'residenza appogg u kontigwa ma' tar-rikorrenti ossia dik li ggib in-numru 8, "Whitlou", Triq Bormla, Zabbar.

L-intimati ghamlu fuq il-hajt divizorju tal-appogg ta' bejn iz-zewg proprjetajiet u b'mod aktar preciz fuq l-apramorta li tiddividi l-bjut struttura konsistenti f'armar tal-hadid li jservu biex fuqhom tpoggew 'solar panels'.

Dina l-istruttura kollha li hija ta' daqs konsiderevoli tpoggiet kif

inghad in parte fuq il-hajt divizorju, b'mod u manjiera li l-istess hajt divizorju issa ma jista' jintuza ghal xejn minhabba fl-istruttura li tpoggiet minn l-intimati.

Qabel ma gie intavolat dan ir-rikors guramentat l-intimati gew interpellati sabiex inehhu l-imsemmija struttura sia b'ittra legali u anke b'ittra ufficjali datata 31 ta' Ottubru 2013, izda xorta wahda baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li bl-istruttura li poggew fuq il-hajt divizorju ta' bejn il-proprjetà tar-rikorrenti u dik tal-intimati kif hawn fuq spjegat, l-istess intimati pregudikaw id-drittijiet ta' proprjetà tar-rikorrenti u dana minhabba li l-hajt divizorju issa ma jistax qatt jigi zviluppat.

2. Tordna li l-intimati jnehhu l-istruttura imsemmija u dana taht is-sorveljanza ta' perit arkittett fi zmien qasir u perentorju.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jnehhu huma l-imsemmija struttura u dana a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez u b'hekk l-intimati jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Diċembru 2013 fejn gie eccepit illi:

It-talbiet tal-konvenuti rikonvenjenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghas-segwenti ragunijiet, cioé:

Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li ghandhom il-jedd li jesigu li l-esponenti jnehhu l-istruttura citata fir-rikors promotur.

Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-eccipjenti ma ghandhomx dritt jpoggu travi fuq il-hajt divizorju sal-linja medjana tal-istess hajt, u dana aktar u aktar in vista tal-fatt illi l-appoggi huma gja imhallsin sa sular aktar gholi

mill-bini ezistenti, u dan skond kif ser jigi ampjament pruvat fil-mori tal-kawza ojderna.

Minghajr pregudizzju ghal dak precitat, ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda jedd li jezigu li l-esponenti jnehhu l-iskrittura citata fir-rikors promotur.

Minghajr pregudizzju ghal dak precitat hekk kif ser jigi ampjament pruvat fil-mori tal-kawza stante li l-istess struttura bl-ebda mod tippregudika d-drittijiet tal-atturi fir-rigward tal-hajt divizorju in kwistjoni, u tali struttura lanqas ma jippregudika l-integrità tal-istess hajt, u dana skond kif jirrizulta ahjar mill-anness certifikat mahrug mill-Perit Etienne Magri.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez, komprizio dawk tal-ittra ufficcjali fl-ismijiet inverse kontra l-attur li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti prodotti.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat in-nota tal-intimati li ġiet ippreżentata fit-23 ta’ Ottubru 2014 li permezz tagħha ppreżentaw sentenza bħala referenza. Huma fl-istess seduta tal-23 ta’ Ottubru 2014 iddikjaraw li kienu qed jirrinunzjaw għall-preżentata tas-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-intimati li ġiet ippreżentata fil-15 ta’ Jannar 2015.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok għal din il-vertenza huma dawn:

Ir-rikorrenti u l-intimati għandhom proprjetajiet kontigwi mifrudin b'ħajt diviżorju. Tali ħajt huwa wiesgħa disa' pulzieri (9"). L-intimati fuq l-opramorta tal-bejt qegħdu tlett travi tal-ħadid sabiex ikunu jistgħu ipoġġu "*solar panels*" fuqhom. Ir-rikorrenti jilmentaw li din l-istruttura tal-ħadid tpoġġiet in parte fuq il-ħajt diviżorju ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet.

Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba dawn it-travi il-ħajt diviżorju ma jista' jintuża għal xejn. Ronald Mifsud[1] xehed illi "*...kawża ta' din l-istess struttura ġie ppreġudikat id-dritt tiegħi ta' żvilupp dan minħabba l-fatt li jekk niġi biex nibni, ngħolli jew niżviluppa jew nagħmel tibdil ieħor lill-fond tiegħi inkun prekluż li nagħmel dan ad ostaklu ta' din l-istess struttura*." Ir-rikorrenti jgħidu li nonostante li interpellaw lill-intimati sabiex ineħħu l-istruttrura dawn baqgħu inadempjenti u għalhekk ipproċedew b'din il-kawża.

L-intimat Jerry Farrugia[2] da parti tiegħu jikkonferma li installa "*solar panels*" fuq il-bejt tiegħu li ġew impoġġija fuq qafas tal-ħadid. "*Il-qafas tal-ħadid ġie mpoġġi minn appoġġ għall-ieħor, wieħed minnhom l-appoġġ tas-Sur Mifsud. Il-ħajt diviżorju fih disa pulzieri u l-ħadid serraħtu erba' pulzieri u nofs (4½") fuq il-ħajt. L-istruttura hija twila forsi żewġ metri jew żewġ metri u nofs kollha tul il-ħajt tal-appoġġ. Hija maqsuma f' tlett biċċiet. Hemm 3 travi.*"

Etienne Magri, il-perit imqabbad mill-intimati, fiċ-ċertifikat[3] tiegħu jikkonferma li it-travi qegħdin iserrħu fuq il-ħajt diviżorju b'rifsa ta' mhux aktar minn nofs il-wisgħa tal-istess ħajt. Dan fil-fatt jidher ċar mir-ritratti annessi mar-rapport tiegħu. Fix-xiehda tiegħu tat-28 ta' Mejju 2014[4] huwa jgħid li l-pożizzjoni tat-travi bl-ebda mod ma tikkomprometti l-

---

[1] Affidavit ta' Ronald Mifsud a fol 16
[2] Xiehda ta' Jerry Farrugia tas-7 ta' Mejju 2014, fol 18-19
[3] Ċertifikat tal-perit Etienne Magri, fol 10-11
[4] Xiehda tal-perit Etienne Magri tat-28.05.2014, fol 27-28

kostruzzjoni tal-ħajt tal-appoġġ. *"Kieku kellu l-ħajt jogħla, ma jkunx preġudikat bl-ebda mod. Tista' tinħoloq pocket għalihom fil-ħxuna tal-kantun stess kieku kellu jinbena fuqhom. Ma tagħmel l-ebda differenza u l-kostruzzjoni ma tiddgħajjef bl-ebda mod."*

L-intimati eċċipew illi r-rikorrenti għandhom jippruvaw li għandhom il-jedd jesiġu li jneħħu l-istruttura in kwistjoni.

F'dan ir-rigward l-intimati ppreżentaw kopja ta' kuntratt[5] datat 27 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Ann Attard, li permezz tiegħu huma xtraw il-fond bla numru "Lorant", Triq Bormla, Żabbar, li jidher li hu l-istess fond residenza tagħhom illum 12, "Qalb ta' Ġesu", Triq Bormla, Żabbar.
Għalhekk għandhom kull dritt jippreżentaw kawża bħal din odjerna fir-rigward ta' struttura li tikkonċerna l-ħajt diviżorju.

Dwar it-tieni eċċezzjoni "preliminari" - li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-intimati m'għandhomx dritt ipoġġi travi fuq il-ħajt diviżorju sal-linja medjana - hija fil-fehma ta' din il-qorti eċċezzjoni fuq il-mertu u mhux waħda preliminari. Għalhekk f' dan l-istadju ser tgħaddi minnufih biex tikkunsidra l-kwistjonijiet dwar il-mertu.

Dwar il-mertu, din il-Qorti kkunsidrat illi l-liġi stess fir-rigward tal-ħitan diviżorji, partikolarment l-Artikolu 413(1) tal-Kodiċi Ċivili tistipula hekk:

413. (1) 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.

Ifisser għalhekk li mhux kontra l-liġi li ġar idaħħal travi fil-ħitan komuni sa nofs il-ħxuna tal-ħajt.

Issa fil-każ in kwistjoni it-travi tal-intimati in kwistjoni jinsabu "fuq" il-ħajt diviżorju sa nofs il-ħxuna tiegħu. Ifisser għalhekk li jekk wieħed kellu jibni bil-mod kif issuġġerixxa l-perit Magri, fil-fehma ta' din il-qorti ir-riżultat ikun simili (jekk mhux

[5] Kuntratt tas-27.08.1994, fol 21-25

identiku) għas-sitwazzjoni fejn ġar jagħmel toqba fil-ħajt komuni biex idaħħal travu.

Ir-rikorrenti jagħmlu riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Marzu 2014 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Michael Debono et vs Joseph Zammit et". F'dan il-każ il-konvenuti kienu bnew tamboċċ (skylight) tal-aluminium in parte fuq il-ħajt diviżorju. Il-Qorti tal-Appell irriteniet illi *"Il-ħajt diviżorju jrid jitħalla f' sitwazzjoni li jkun jista' jinbena ħajt ieħor fuqu, li għandu jkun tal-istess ħxuna"* u ordnat li t-tamboċċ jinqala' sabiex il-wiċċ tal-ħajt ikun liberu u jkun jista' jsir xogħol u jinbena fuqu.

Il-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza mogħtija minn din il-qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet "Francis Fenech et vs John Grima et"[6] fejn da parti tagħha għamlet riferenza għal sentenzi oħra fir-rigward ta' sitwazzjonijiet fejn jitqegħdu affarijiet fuq il-wiċċ ta' ħajt diviżorju:

*"...kif gie deciz kemm-il darba, pipes, hadid u affarijiet simili m'ghandhomx jitqieghdu fuq il-wicc ta' hajt divizorju, u ghandhom jitnehhew – ara "**Cremona Barbaro vs Agius Ferrante**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta' Novembru, 1997, u "**Vella vs Chircop**" deciza millOnorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Novembru, 1998.*

*Illi din il-Qorti taghmel riferenza ukoll ghad-decizjoni taghha fil-kawza "**Portelli vs Cini**" deciza fit-28 ta' Gunju, 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b'balavostri gie dikjarat li mhux mibni skond il-ligi u gie ordnat ir-remozzjoni tieghu. Gie osservat f'dik il-kawza illi:*

> *'Ma tista' ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta' l-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tassoqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq larja ta' wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi*

[6] **Francis Fenech et vs John Grima et**, P.A. tal-Qorti Ċivili, (Imħ T Mallia)

hadd mill-girien'."

(enfasi ta' din il-qorti)

Fil-fehma ta' din il-qorti però, din is-sentenza bir-referenzi kollha tagħha ppreżentata mir-rikorrenti, ma ssaħħaħx it-teżi tal-istess rikorrenti. Fil-każ in kwistjoni non si tratta ta' tamboċċ tal-aluminium, jew ta' balavostri, jew ta' pipes jew ta' ħadid imqegħda fuq il-wiċċ tal-ħajt komuni, (li jidhru li kienu jiffurmaw il-mertu tas-sentenzi ċitati). Tali oġġetti fil-fatt huma ta' ostaklu għall-inalzament tal-istess ħajt komuni. Il-każ in kwistjoni invece jirrigwarda **travi** li jaslu eżattament sa nofs il-ħxuna tal-ħajt, u kif ġie spjegat il-liġi stess effettivament tippermetti li wieħed saħansitra jagħmel toqob sa nofs il-ħajt komuni biex idaħħal travi.

In vista ta' dan kollu din il-qorti hija tal-fehma li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati.

Għal dawn il-ragunijiet din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-intimati, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG