PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Gunju 2002

Numru

Citaz. numru: 148/98 M1 NA

Raymond Portelli

vs

John Cini

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-23 ta' Jannar 1998 fejn ippremetta:

"Illi l-kontendenti huma proprjetarji ta' zewg fondi adjacenti, ossia l-attur huwa proprietarju tal-fond "Ritroy", Triq il-Poezija, Qormi w il-konvenut tal-fond "Newcastle", Triq il-Poezija, Qormi;

Illi l-konvenut meta bena l-hajt divizorju ta' bejn il-parapetti tal-kontendenti pogga numru ta' balavostri meta skond il-ligi kellu jsir hajt minghajr ftuh u ta' l-istess hxuna l-gholi kollu tieghu, u dan kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-Perit Saviour Borg (Dokument "A");

Illi inoltre l-konvenut wahhal kannizzata fuq dan l-istess hajt liema kannizzata tghaddi ghal gol-proprieta' ta' l-attur;

Illi l-konvenut ghalkemm debitament interpellat sabiex jottempora ruhu mal-ligi baqa' inadempjenti;

TALAB li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-hajt divizorju ta' bejn il-parapetti tal-fondi adjacenti tal-kontendenti huwa kontra l-ligi peress illi jikkontjeni numru ta' balavostri meta kellu jinbena bhala hajt minghajr ftuh u ta' l-istess hxuna l-gholi kollu tieghu, u illi l-kannizzata li ghamel il-konvenut fuq il-hajt divizorju ta' bejn il-parapetti tal-fondi adjacenti tal-kontendenti ma jririspettax il-linja divizorja peress illi tizbokka ghal gol-proprieta' ta' l-attur;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti, jnehhi l-balavostri fuq imsemmija u jibni l-hajt minghajr ftuh u ta' l-istess hxuna l-gholi kollu tieghu, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u jnehhi l-kannizzata fuq imsemmija u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dan ix-xoghol hu a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu, il-lista tax-xhieda w id-dokument minnu esebit konsistenti f'rapport tal-Perit tieghu *ex parte* (Dokument "A" a fol. 5 tal-process).

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut tat-22 ta' Dicembru 1998 fejn eccepixxa illi:

1. “L-eccipjent bena l-balavostri in kwistjoni fil-proprieta' tieghu bla ma kiser id-drittijiet ta' terzi fi zmien meta l-fond adjacenti llum okkupat mill-attur kien ghadu ghalqa u mhux zviluppat;

2. Il-posizzjoni tal-balavostri kif ukoll tal-kannizzata li tinsab fil-proprieta' ta' l-eccipjent mhumiex lesivi tad-drittijiet ta' l-attur;

3. Ghalhekk iz-zewg talbiet ta' l-attur ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontrih ghax huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu w il-lista tax-xhieda.

Fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 1999 stante n-natura teknika tal-kaz, il-Qorti nnominat lill-A.I.C. Frederick Doublet biex jigbor il-provi u jirrelata. Wara li gabar il-provi u zamm access huwa halef ir-relazzjoni tieghu fis-seduta tal-24 ta' April 2002. L-attur, tramite d-difensur tieghu, inizjalment iddikjara li ried jeskuti lill-Perit Tekniku, pero' fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2001 irremetta ruhu ghar-rapport peritali. La l-konvenut u anqas id-difensur tieghu ma dehru f'dawn is-seduti w anqas ma inizjaw ebda procedura biex jattakkaw ir-rapport peritali. Fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2001 il-kawza kienet giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu u peress illi, fic-

cirkostanzi, ma jidher li jezisti ebda ostakolu, din is-sentenza sejra tinghata llum.

Ikkunsidrat:-

Bhala fatt jirrizulta illi l-hajt li dwaru hemm kontestazzjoni huwa estensjoni tal-hajt divizorju bejn il-proprietajiet rispettivi tal-kontendenti. "*Mill-qisien li ha rrizulta li dan il-hajt, bhala posizzjoni, huwa estensjoni tal-hajt divizorju bejn il-binjiet tal-partijiet*." Gie wkoll konstatat mill-Perit Tekniku illi l-kannizzata in kwistjoni hija kollha kemm hi "*fuq l-arja ta' l-attur*".

Wara ezami fattwali l-Perit Tekniku kkonsidra l-punti ta' dritt involuti f'din il-vertenza. Ikkonsidra illi, bi ftehim, l-awturi taz-zewg partijiet ma kienux, kif jigri fil-parti l-kbira tal-bini llum, zammew il-hxuna tal-hajt divizorju kif kontemplat fl-Artikolu 407 tal-Kodici Civili. Dan nonostante kien japplika l-provvediment ta' l-Artikolu 419(a) (u mhux 418(a) kif erronjament imsemmi mill-Perit Tekniku) li jipprovdi:

> "*Ebda wiehed mil-girien ma jista' -*
>
> *(a) jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, hofor fil-korp tal-hajt komuni;*"

Kienu japplikaw ukoll ghall-kaz prezenti l-prassi w il-konswetudini fil-materja:

"***15.10*** *Il-prassi hi l-hajt divizorju jigi estiz vertikalment bl-istess hxuna li jkollu, sew jekk dobblu sew jekk singlu, izda mhux li l-hxuna tieghu tista' tickien, hlief bi ftehim.*

15.11 *Il-konswetudini wkoll ma tippermetti li ssir l-ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta' l-istess hajt u ma jsiru l-ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morsalli tal-hitan, u caccizi tas-soqfa mil-gar), u ghalhekk hwejjeg bhal kannizzati fuq l-arja ta' wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm assolutament xejn li jista' b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, prezenti jew futura, minn xi hadd mill-girien. Din l-estensjoni vertikali tista' ssir biss kif regolata mil-Ligi kif intqal qabel.*"

Hlief ghalhekk ghal dak li sejjer jinghad huwa kien ta' l-opinjoni illi t-talbiet attrici kellhom jigu akkolti.

Ikkonsidrat:

Illi l-Qorti tikkondividi l-apprezzament tal-punti ta' dritt maghmulha mill-Perit Tekniku u stante n-natura teknika tal-kaz mhijiex sejra tiddisturba l-konkluzzjonijiet fattwali tieghu li, del resto, huma wkoll konformi mal-parir tekniku *ex parte* pprezentat mill-attur, prova wkoll ammissibbli skond il-ligi vigenti.

> "*Il-Qorti trid tghid mill-ewwel illi sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta' tekniku, dan ma taghmlux.*" (Qorti ta' l-Appell - Sede Inferjuri - "Bonett vs Lewis" - 1/3/94).

Il-Perit Tekniku ghamel riserva ghal punt purament legali tal-preskrizzjoni li giet ventilata mill-konvenut. Gustament din il-materja thalliet totalment f'idejn il-Qorti. Huwa pacifiku, pero', li l-konvenut kien tenut formalment li jipprezenta din l-eccezzjoni u li, fin-nuqqas, dina ma ghandhiex tkun ikkonsidrata minn din il-Qorti.

Konsiderat dawn il-punti ta' fatt u ta' dritt li ma jidhrux li gew serjament ikkontestati mill-konvenut wara l-prezentata tar-rapport peritali l-Qorti qieghdha tilqa' t-talbiet attrici b'dan illi:

1. tiddikjara illi l-hajt divizorju ta' bejn il-parapetti tal-fondi adjacenti tal-kontendenti huwa kontra l-ligi peress illi jikkontjeni numru ta' balavostri meta kellu jinbena bhala hajt minghajr ftuh u ta' l-istess hxuna l-gholi kollu tieghu, u illi l-kannizzata li ghamel il-konvenut fuq il-hajt divizorju ta' bejn il-parapetti tal-fondi adjacenti tal-kontendenti ma jririspettax il-linja divizorja peress illi tizbokka ghal gol-proprieta' ta' l-attur;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tlett xhur millum inehhi l-balavostri fuq imsemmija u jibni l-hajt minghajr ftuh u ta' l-istess hxuna fl-gholi kollu tieghu, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit A.I.C. Frederick Doublet li huwa nominat ghal dan l-iskop b'din is-sentenza u li jnehhi l-kannizzata fuq imsemmija u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel dan ix-xoghol hu a spejjez tal-konvenut.

L-ispejjes kollha ta' din il-kawza, inkluz dawk involuti fin-nomina ulterjuri tal-Perit Tekniku ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut.

Deputat Registratur

rf.