Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta 30 ta' Ottubru 2018

Rikors Guramentat Numru:- 64/2016JVC

George Rapa

vs

Carmelo Rapa

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat intavolat ai termini tal-Artikolu 154 et seq tal-Kap. 12 tal-attur illi ppremetta:

Illi huwa proprjetarju tal-fond numru sitta u tletin (36) u maghruf bl-isem 'Ta' Rita', fi Triq Sant'Antnin, Ghajnsielem, li hi attigwa u tikkonfina mal-

korp tal-bini tal-konvenut minn naha tat-tramuntana, minghajr numru ufficjali u maghruf bl-isem ta' 'It-Torri';

Illi l-korp ta' bini mibni mill-konvenut huwa oghla mill-bini tal-attur;

Illi l-opramorta tal-bejt tal-fond tal-konvenut li taghti ghal fuq il-proprjeta' tal-attur mhix mibnija sal-gholi li titlob il-ligi;

Illi in oltre s-saqaf tal-kamra jew kmamar tal-bejt fuq il-bejt tal-konvenut li jikkonfinaw mal-fond tal-attur sar minghajr ma nbena ebda lqugh ghall-ilma tax-xita li jaqa' fuqu b'mod li l-ilma tax-xita li jaqa' fuqu jcarcar mal-hajt divizorju u jaqa' fil-fond tal-attur;

Illi l-istess konvenut fuq il-binja tieghu ghamel materjal konsistenti *f'damp proof membrane* liema materjal tpogga anke fuq in-naha tal-attur kif ser jirrizulta waqt il-kawza;

Illi l-hajt divizorju fuq in-naha ta' wara tal-fond tal-attur huwa baxx hames (5) filati u l-esponenti jrid jghollih biex jelimina l-introspezzjoni mill-galleriji tal-fond tal-konvenut;

Illi inoltre fuq il-wicc ta' dan il-hajt divizorju l-konvenut ghadda *drain pipe* li qed ixxekkel lill-attur milli jgholli l-hajt divizorju b'kemm hu mehtieg biex jelimina l-introspezzjoni kif ukoll l-istess *drain pipe* fejn taghqad qed tillikja u qed joskula l-ilma minnha u qed ixarrab il-hajt divizorju;

Ill l-konvenut meta bena l-bini tieghu ghadda l-katusa tal-ilma minn taht l-art proprjeta' tal-attur li l-attur irid inehhi;

Illi minkejja li l-konvenut gie nterpellat sabiex jottempera ruhu ma' dak hawn premess, huwa baqa' nadempjenti;

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-hajt divizorju ossia l-opramorta li tinsab fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut ma nbeniex fl-gholi stipulat fl-artikolu 427 tal-Kodici Civili;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti jgholli l-imsemmi hajt ossia l-opramorta f'gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.80m) skont il-ligi;

3. Kemm-il darba l-esekuzzjoni tat-tieni talba ma tkunx tista' ssehh minhabba rregolaritajiet li jistghu jirrizultaw fil-binja tal-konvenut u li konsegwenza ta' hekk ma jinghatax il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-innalzament tal-hajt ossia bini tal-opramorta jew ghal ragunijiet ohra, tikkundanna lill-konvenut itella' *fence* mal-hajt li twaqqaf l-introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta' tal-attur;

4. Tiddikjara li l-ilma li jaqa' fuq il-bejt tal-kamra jew kmamar tal-bejt tal-fond tal-konvenut u li qed icarcar mal-hajt divizorju fil-fond tal-attur huwa ta' hsara u pregudizzju ghall-attur;

5. Tikkundanna lill-konvenut jibni opramorta jew xi forma ta' lqugh iehor fuq il-bejt tal-kamra jew kmamar tal-bejt tieghu b'mod li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dak il-bejt ma jibqax icarcar u jaqa' fil-proprjeta' tal-attur;

6. Tiddikjara li l-konvenut ma kellu ebda jedd li jwahhal il-*membrane* fuq il-bejt tal-kamra jew kmamar tal-bejt li pogga man-naha tal-attur;

7. Tikkundanna lill-konvenut inehhi u jaqla' l-*membrane* fuq il-bejt tal-kamra jew kmamar tal-bejt fejn dan tpogga mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-attur;

8. Tiddikjara li d-*drain pipe* li l-konvenut ghadda minn fuq il-wicc tal-hajt divizorju ma tistax tibqa' ezattament fuq il-hajt divizorju li jifred il-proprjeta' tal-attur minn dik tal-konvenut;

9. Tikkundanna lill-konvenut jaqla' u jnehhi din id-*drain pipe* minn fuq il-wicc tal-hajt;

10. Tawtorizza lill-attur jgholli l-hajt divizorju b'kemm hemm bzonn biex jelimina l-introspezzjoni minn naha tal-konvenut ghal fuq il-proprjeta' tieghu;

11. Tiddikjara li dwar il-katusa tal-ilma li ghaddejja minn taht l-art proprjeta' tal-attur il-konvenut m'ghandu ebda dritt li jghaddi din il-katusa minn taht il-proprjeta' tal-attur;

12. Tikkundanna lill-konvenut jaqla' u jnehhi din il-katusa u jghaddiha kollha kemm hi minn go hwejgu;

13. Tiddikjara li l-galleriji tal-fond tal-konvenut mhumiex f'distanza ta' sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju;

14. Tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk il-modifiki fil-galleriji tal-fond tieghu b'mod li tigi rispettata d-distanza ta' sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.

15. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmlu x-xoghlijiet imsemmija fit-talbiet ta' hawn fuq, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha necessarji li hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominat minn din il-Qorti kollox a spejjez taghhom, u skont kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha li jkun necessarju jew opportun fic-cirkostanzi tal-kaz.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra nterpellatorja tal-14 ta' Mejju 2015, u tal-ittri ufficjali tat-28 ta' Lulju 2015 (Ittra nru. 523/2015) u tal-25 ta' Settembru 2015 (Ittra nru.635/2015) kontra l-konvenut.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharrkin.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut illi eccepixxa:

1. Illi l-esponenti qieghed jammetti t-tmienja, id-disa', il-hdax u t-tnax-il talba, stante li dawn ix-xoghlijiet illum ormai saru u m'ghadx fadal il-htiega ghalihom;

2. Illi fir-rigward tal-ispejjez marbuta mat-talbiet tal-attur, l-esponenti qieghed jiddikjara u jirrileva li meta tigi sabiex tinhareg it-taxxa ufficjali tal-ispejjez tal-kawza, ir-registratur ghandu jikkunsidra jekk kienx hemm lok jew htiega li jsiru hmistax-il talba separata, peress li dawn it-talbiet setghu facilment jigu maghquda f'inqas talbiet milli fi hmistax-il talba;

3. Illi t-talbiet rimanenti kollha huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

4. Infatti fir-rigward tal-opramorta, kien l-istess attur li ghogbu jinalza l-gholi tal-hajt sal-livell li huwa llum u dan meta kien awtorizzat da parti ta' l-esponenti snin ilu;

5. Illi fir-rigward tal-introspezzjoni, jekk l-attur qieghed jirreferi ghan-naha ta' wara tal-proprjeta', il-bini tieghu ma hux konformi mal-Ligi, u ghalhekk din it-talba hija bla ebda fondament;

6. Illi l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet huma milquta permezz ta' azzjonijiet da parti tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u ghalhekk, ghallinqas ghal dak li jirrigwarda l-esponenti, huwa prekluz milli jaghmel kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni peress li dan jigri bi ksur tal-Att dwar l-Ippjanar

tal-Izvilupp u/jew kull regolament applikabbli ghall-istess Awtorita' tal-Ippjanar;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat illi it-tmien, id-disa', il-hdax u t-tnax-il talba atturi gew ammessi mill-konvenut fir-risposta tieghu. Rat ukoll illi fil-mori tal-kawza it-talbiet numri hdax, tnax, tlettax u erbatax gew irtirati mill-attur.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, kontro-ezamijiet u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Gunju, 2017 il-Qorti nnominat lill-espert tekniku l-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici. Rat ukoll ir-rapport u l-eskussjoni tal-istess perit tekniku. Rat li l-partijiet ma nsistewx fuq it-talbiet taghhom ghan-nomina ta' periti perizjuri.

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Gunju, 2018 il-partijiet iddikjaraw il-provi taghhom maghluqa u l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-faklulta' li l-partijiet jaghlu s-sottomissjoijiet taghhom bil-miktub.

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi permezz tar-rikors guramentat tieghu l-attur jitlob li din il-Qorti tordna lill-konvenut jaghmel xi xoghlijiet fil-proprjeta' tieghu u/jew fil-hajt divizorju bejn il-parijiet u/jew proprjeta' tal-attur stante li skont l-attur il-bini tal-konvenut mhux konformi mal-ligi fosthom l-gholi tal-opramorta bejn il-fondi tal-partijiet, l-gholi tal-kurduna mas-saqaf tal-ghola kamra fil-proprjeta' tal-konvenut li skont l-attur mhux bizzejjed sabiex jilqa' ghall-ilma tax-xita, it-tnehhija ta' 'membrane' li saret mill-konvenut fuq in-naha tal-hajt divizorju ta' l-attur, it-tnehhija ta' 'drain pipe' minn fuq il-wisgha tal-hajt divizorju li skont l-attur qed ixekklu milli jgholli l-opramorta, it-tnehhija ta' katusa li fuq quddiem tal-proprjeta' l-konvenut ghadda l-istess katusa minn gol-proprjeta' tal-attur kif ukoll gallariji fil-proprjeta' tal-konvenut li d-distanza taghhom mill-hajt divizorju allegatament mihijiex skont il-ligi. Illi principalment l-attur George Rapa (li incidentalment ghandu jinghad li l-partijiet huma ahwa) jilmenta dwar in-nuqqas ta' privatezza li huwa ghandu fil-fond tieghu li huwa mibni aktar baxx minn tal-konvenut stante l-introspezzjoni facli minn fuq prorpjeta' ghall-ohra b'mod partikolari minhabba n-nuqqas ta' opramorta fl-gholi kif timponi l-ligi.

Illi fir-risposta tieghu l-konvenut Carmelo Rapa ammetta t-tmien talba dwar id-'drain pipe' li jinsab ghaddej minn fuq il-wicc tal-hajt divizorju u t-talba sabiex dan jitnehha. Jirrizulta li fil-mori tal-kawza ghalkemm il-konvenut ammetta dawn it-talbiet u ghalkemm ressaq il-'pipe' in kwistjoni dan ressqu fuq genb fuq il-wicc tal-istess hajt divizorju, skont hu fuq in-naha tieghu. Il-hdax u t-tnax-il talba dwar il-'pipe' fuq quddiem tal-proprjeta' tal-attur wkoll giet ammessa mill-konvenut. Fil-

fatt fil-mori tal-kawza gew irtirati l-hdax, tnax, tlettax u erbatax-il talba li kienu jikkoncernaw il-'pipe' fuq in-naha ta' quddiem tal-proprjeta' tal-attur stante li dan tnehha fil-mori u t-talbiet relatati mal-gallariji u dan stante li fil-mori l-attur innifsu gholla l-opramorta bejn il-proprjetajiet b'tali mod li l-introspezzjoni minn naha ta' quddiem tal-proprjeta' giet eliminata. Il-bqija tat-talbiet tal-attur huma kontestati mill-konvenut stante li skont hu kien l-istess attur li bena l-opra morta fl-gholi li hija llum bi ftehim bejn il-partijiet u wkoll ghaliex il-konvenut jissottometti li huwa ghandu nfurzar fuq il-proprjeta' tieghu li jwaqqfu milli jinghata permezz ta' zvilupp sabiex jgholli l-opra morta jew jaghmel xoghlijiet ohra.

Illi ghalkemm tressqu diversi xhieda fl-atti tista' tghid li dawn kollha jirrivolvu dwar x'suppost kien miftiehem bejn il-partijiet meta l-attur ipproceda bil-bini tieghu mis-sena 2011 'il quddiem. Fil-fatt jirrizulta mill-atti li kien il-konvenut Carmelo Rapa li bena l-ewwel fis-snin tmenin u l-attur bena kif inghad mis-sena 2011 'il quddiem.

Jirrizulta in oltre mill-provi mressqa fl-atti illi:

1. il-hajt divizorju llum il-gurnata huwa komuni bejn il-partijiet. Dan jikkonfermah l-istess konvenut Carmelo Rapa fil-kontro-ezami tieghu (a fol. 241 tal-process) fejn jixhed li fil-fatt l-attur hallsu tal-appogg tant li sahansitra jghid li l-flus xorobhom birra.

2. Illi l-istess konvenut jikkonferma li l-hajt divizorju huwa mibni tad-dobblu fuq l-ewwel tliet sulari, filwaqt li fil-livell tal-kmamar ta' fuq nett, skont il-konvenut dan gie mibni singlu nkluz l-opra morta ghaliex dak iz-zmien missieru ma kienx oggezzjona u b'hekk huwa rebah l-ispazju fuq il-bejt (ara fol. 227 et seq). Jirrizulta li llum il-gurnata l-kmamar ta' fuq nett fil-proprjeta' tal-konvenut jintuzaw bhala residenza hekk imsejha 'penthouse'.

3. Jirrizulta wkoll li f'mument minnhom kien hemm ftehim bejn il-partijiet dwar kemm ghandha toghla l-opramorta fiz-zmien li l-attur kien qed jibni l-proprjeta' tieghu. Huwa ghal din ir-raguni li l-konvenut jishaq li huma spiccaw kawza ghaliex l-attur konsegwentement kiser kelmtu tal-irgulija u talbu sabiex jgholli aktar minn kemm kienu ftehmu originarjament. L-istess argument iqajjem il-konvenut dwar il-'membrane' li m'hemmx kontestazzjoni li ilha li saret mill-konvenut madwar seba' u ghoxrin sena (27) fi zmien meta l-genituri tal-partijiet kien ghadhom hajjin u l-proprjeta' tal-attur kienet ghadha taghhom izda wara li l-partijiet kisruha minn bejniethom l-attur issa jinsisti li ma jridx li din tibqa' fuq in-naha tal-hajt tieghu (ara fol. 220 et seq).

Illi kif gia inghad aktar 'il fuq dwar il-kwistjonijiet teknici u legali fis-sens ta' gholi, perkolazzjoni ta' ilma, membrane u affarijiet ohra msemmija fit-talbiet attrici, din il-Qorti nnominat lill-espert tekniku l-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar l-istess. Illi l-perit tekniku rrelata lil din il-Qorti permezz ta' rapport esebit a fol. 67 et tal-process flimkien ma'

ritratti u pjanta annessa. Illi l-perit tekniku fir-rapport tieghu osserva u kkonkluda kif isegwi:

'OSSERVAZZJONIJIET

I. *Illi l-kwistjonijiet ta' natura teknici huma bejn zewg fondi adjacenti illi fil-kaz ta' l-attur qieghed jilmenta illi l-fond tal-konvenut ma jirrispettax certa distanzi u gholijiet ta' hitan u dan biex jissalvagwardjaw is-sigurta' tal-fond tieghu kontra l-introspezzjoni u sigurta'.*

II. *Waqt l-access, l-esponent ikkonstata illi l-hajt tal-appogg bejn iz-zewg fondi huwa mibni b'zewg qoxriet tal-gebel, tad-9" kull wahda. Dan kif jidher mir-ritratt* ***Dok.MC1)*** *illi juri l-hajt li jifred iz-zewg proprjetajiet fil-livell tal-btiehi fuq wara, u tal-front gardens ta' quddiem.*

III. *Fil-livell tal-bejt tal-proprjeta' tal-konvenut il-hajt tal-opramorta huwa mibni minn qoxra wahda tal-gebel wiesgha 9". Illi l-esponent ma setax jikkonstata l-wisgha tal-hajt tal-appogg minn gewwa l-proprjeta' tal-konvenut.*

IV. *Illi l-esponent ikkonstata d-distanzi bejn il-galleriji fuq il-faccata tal-proprjeta' tal-konvenut ghal mal-linja li tifred iz-zewg fondi, minn fuq il-bejt, u minn ritratti illi huwa ha mil-livell ta' l-istess bejt.*

KONKLUZJONIJIET.

1) *Illi dwar il-hajt divizorju, u ossia l-gholi tal-opramorta fil-livell tal-bejt tal-fond tal-konvenut l-esponent huwa skont il-pjanta,* ***Dok.MP1)*** *illi turi l-livelli prezenti tal-hajt.* ***L-artiklu 427 tal-Kapitlu 16 tal-Kodici Civili*** *ta' Malta jghid illi;*

(1) *Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.*

(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 'il isfel.*

Ghalhekk il-linja l-hamra fuq ***Dok.MP1),*** *tindika l-gholi illi ghandhom ikunu l-hitan skond l-artiklu 427 tal-Kodici Civili.'*

2) *L-esponent ikkonstata illi z-zewg fondi huma milquta minn azzjonijiet ta' rinfurzar mill-MEPA (PA). L-esponent qieghed jaghmel din l-osservazzjoni fid-dawl* ***tat-Tielet talba*** *attrici. Jekk il-Qorti tordna illi l-opramota tigi mghollija ghall-gholi kif jitlob l-istess artiklu tal-Kodici Civili, ghandha ssir applikazzjoni l-Planning Authority.*

Jekk l-applikazzjoni ma tigix approvata mill-PA, ghandu jsir xi tip ta' screening. Minn naha l-ohra, l-

attur mhux qieghed jitlob illi l-hajt tal-opramorta jigi rdubalat (titla qoxra ohra mieghu.'

Ghandu jinghad f'dan l-istadju tar-rapport illi mid-domandi in eskussjoni li saru lill-perit kemm bil-miktub (ara fol. 99 et seq u 106 et seq) kif ukoll viva voce (ara fol. 123 et seq), kif ukoll minn provi mressqa tramite r-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar is-Sur Mark Cini (ara fol 35 et seq, 137 et seq u fol. 224 et seq) kif ukoll ittra esebita fl-atti a fol. 121 tal-process, jirrizulta lill-Qorti li hija biss il-proprjeta' tal-konvenut George Rapa li hija milquta minn avviz ta' nfurzar (mhux ezegwibbli) u mhux dik tal-attur. Tant hu hekk li fil-mori tal-kawza rrizulta li l-attur irnexxielu jinalza l-hajt divizorju fuq quddiem tal-proprjeta' tieghu minghajr ebda oggezzjoni da parti tal-istess rapprezentanti tal-Awtorita' li kienu prezenti fuq is-sit.

Ir-relazzjoni tal-perit tkompli fil-konkluzjonijiet taghha kif isegwi:

> **3)** *'Fir-rigward* ***tar-raba' talba*** *dwar l-ilma illi jaqa' minn fuq il-bejt tal-kamra tal-bejt ta' konvenut, l-esponent ikkonstata illi dan ma rrizultax, ghaliex il-filata tal-ilqugh fuq l-istess bejt tal-konvenut, tipprovdi lqugh minimu ta' madwar 7.5 centimetri l-fuq mill-istess bejt. Dan, fil-fehma tal-esponent huwa sufficjenti biex l-ilma minn fuq il-bejt tal-konvenut ma jcarcarx fuq in-naha tal-hajt tal-propjeta' tal-attur. Ghalhekk hija l-fehma tal-esponent illi* ***l-hames talba tal-attur ma tirrizultax****, u ghalhekk ma hemmx*

il-bzonn illi l-konvenut jibni xi opramorta fuq il-bejt in kwistjoni.

4) *Illi skont d-digriet tal-hatra tal-esponent, l-istess ma ghandux il-fakulta illi jisma' xhieda, izda jara l-inkartament fl-atti. Ghalhekk l-esponent ma setax jikkonstata jekk l-hajt in kwistjoni hux komuni o meno, taz-zewg partijiet. Ghalhekk* ***fir-rigward tas-sitt talba****, kemm-il darba il-hajt in kwistjoni jirrizulta illi huwa komuni,* ***gie kkonstatat u kkonfermat, illi l-konvenut wahhal waterproofing membrane fuq il-hajt proprjeta' tal-attur, u ghalhekk ghandu jinqala' mill-istess konvenut.'***

Illi ghandu jinghad li ghalkemm il-perit tekniku jidher li ma kellux informazzjoni dwar jekk il-hajt divizorju in kwistjoni hux komuni, fl-atti rrizulta li fil-fatt il-hajt huwa proprjeta' komuni bejn il-partijiet. Il-konkluzjonijiet tal-perit ikomplu:

5) *'Fir-rigward* ***tat-tmien talba****, l-esponent ikkonstata illi d-drain pipe tal-50 millimetru dijametru huwa mghoddi minn fuq il-qoxra tal-hajt tal-gebel proprjeta' tal-konvenut, u b'hekk l-attur seta' facilment bena qoxra tal-gebel tad-9" fuq il-qoxra tal-appogg tieghu u b'hekk kien jevita xi kaz ta' introspezzjoni.* ***Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponent illi t-tmienja, id-disa' u l-ghaxar talbiet ma jirrizultawx.'***

Illi dwar din il-konkluzjoni, mill-eskussjoni tal-perit tekniku rrizulta li huwa kien legalment zbaljat meta rrakomanda li l-opramorta setghet titella' b'hajt singlu u mhux dobblu stante li huwa evidenti mil-ligi applikabbli u cioe' l-artikoli 407 u 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li dawn jaghtu d-dritt li l-opramora tigi nalzata sal-gholi ta' metru u tmenin centimetru (180cm) fuq il-wisgha kollu tal-hajt li bil-ligi ghandu jkun ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru u mhux biss fuq nofs, irrilevantament ukoll jekk il-hajt hux komuni jew semplicement divizorju stante li l-ligi fl-artikolu 427 ssemmi u tuza l-kliem 'hajt divizorju'.

Il-konkluzjonijiet ikomplu:

6) ***'Il-hdax u t-tnax-il talba*** *gew sorvolati ghaliex il-konvenuti ghamel x-xoghlijiet skond it-talba attrici.*

7) *Dwar* ***it-talbiet addizzjonali attrici numru 13 u 14*** *skont ir-rikors a fol.192 tal-process, u senjatament dwar id-distanzi mill-hajt komuni tal-appogg, tal-gallarijiet fuq il-faccata tal-prorpjeta' tal-konvenut;*

I. ***L-artiklu 443 tal-Kapitlu 16 tal-Kodici Civili*** *ta' Malta jghid illi;*

> (1) *Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*
>
> (2) *Fil-każ ta' gallariji jew opri oħra bħalhom li joħorġu 'l barra mill-ħajt, 'il bogħod meħtieġ taħt is-subartikolu (1)* ***jitqies mil-linja ta' barra ta' dak il-ġenb tal-gallarija jew opra oħra maħruġa 'l barra, li tkun l-aktar qrib għall-ħajt diviżorju, sal-linja ta' ġewwa ta' dan il-ħajt.***

> *Ghalhekk waqt l-access tat-22 ta' Awissu fuq il-lok mertu tal-kaz, l-esponent ikkonstata illi d-distanza kif stipulata skond dan l-artiklu* ***tal-ligi tirrizulta ghal cirka 9 centimetri.*** *Ghalhekk hija l-fehma tal-esponent* ***illi t-talbiet tlettax u erbatax gew ippruvati.'***

Illi fir-rigward tat-tlettax u l-erbatax-il talba kif gia gie suespost aktar 'il fuq dawn gew iritrati mill-attur fil-mori (ara nota a fol. 206 tal-process) stante li fil-mori l-attur esegwixxa hu stess xoghol li permezz tieghu gholla l-hajt divizorju fuq il-parti ta' quddiem tal-proprjeta' u b'hekk tnehhiet l-introspezzjoni li kienet qed iddejjaq lill-attur.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Qorti rat kelma b'kelma ix-xhieda, kontro-ezamijiet u provi kollha mressqa fl-atti izda nnotat li dawn ma jitfghu ebda dawl gdid fuq dak li huma l-jeddijiet tal-attur fil-ligi, kif hekk ukoll rapportati mill-perit tekniku. Fil-fatt kif gia nghad bosta mill-provi jirrivolvu madwar l-argument imqajjem mill-konvenut li ghall-ewwel kien hemm ftehim (mhux bil-miktub) bejn il-partijiet dwar kemm kellu joghla l-hajt divizorju u kosegwentement ghal xi raguni mhux nota lill-Qorti l-partijiet kisruha bejniethom u l-attur ma xtaqx aktar li l-konvenut ikollu ntrospezzjoni fuq il-proprjeta' tieghu u wkoll ma baqax jittollera affarijiet ohra derivanti minn azzjonijiet tal-konvenut b'dana li wara li l-konvenut gie nterpellat permezz ta' ittra ufficcjali u baqa' inadempjenti l-partijiet spiccaw fil-kawza odjerna. Jirrizulta in oltre mix-xhieda tal-Perit Saviour Micallef li kien il-perit inkarigat fl-izvilupp taz-zewg partijiet li kif inghad saru f'epoki diversi, li huwa ghamel li seta' sabiex jipprova jwassal il-partijiet, izda b'mod partikolari jghid li l-konvenut ma riedx jisma ghax skont hu huh kiser l-irgulija w'ghalhekk il-konvenut infurmah li kien ser imur il-Qorti (ara fol. 190 et seq).

Illi dwar l-gholi tal-kurduna mas-saqaf tal-ghola kamra fil-proprjeta' tal-konvenut jirrizulta li l-perit tekniku rrelata kontra t-talba tal-attur stante li skont hu l-gholi ezistenti huwa bizzejjed sabiex jilqa' ghall-ilmijiet tax-xita. L-attur jibqa' jinsisti li mhux talli ghandha toghla l-kurduna izda ghandha ssir sahansitra opramorta kif fehmet il-Qorti mis-sottomissjonijiet tieghu ta' metru u tmenin centimetru (180cm). L-attur jibbaza l-argumentazzjoni tieghu fuq gurisprudenza li skont hu, ghalkemm il-ligi taghmel referenza ghal kull bejt accessibbli b'tarag, permezz ta' gurisprudenza kkwotata

minnu l-Qrati espandew dan l-artikolu sabiex japplika ghal kull bejt li huwa facilment accessibbli. Illi din il-Qorti wara li rat u gharblet l-argument tal-attur ma tistax taqbel mas-sottomissjonijiet tieghu ghar-raguni li l-istess gurisprudenza kkwotata minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu tghid mhux biss li l-bejt ghandu jkun facilment accessibbli izda li jkun uzat b'mod regolari. Jirrizulta mir-ritratti mehuda mill-perit tekniku li s-saqaf in kwistjoni huwa dak li jidher fir-ritratti a fol. 82 tal-process. Minn dawn ir-ritratti jirrizulta lill-Qorti li l-bejt in kwistjoni la huwa facilment accessibbli ghaliex wiehed irid jitla' ghalih b'sellum, in oltre dan jintuza biss sabiex fuqu jinzammu tankijiet tal-ilma u milli tista' tara xi pannelli. Ghalhekk huwa evidenti li dan mhux xi bejt li jintuza ta' kuljum biex wiehed jitla' ghall-pjacir. B'hekk ma jirrizultax lil din il-Qorti li hemm xi wzu regolari kif qed isostni l-attur. Il-Qorti ghal dawn ir-ragunijiet f'dan ir-rigward taqbel mal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Ghandu jinghad ukoll li apparti l-eskussjoni u dak li ccarat fl-istess eskussjoni, il-partijiet ma nsistewx ghal nomina ta' periti perizjuri.

Illi dwar il-'membrane' li tisporgi fuq il-proprjeta' tal-attur ghalkemm verament jirrizulta li din ilha hemm ma jirrizultax mill-atti li qatt kien hemm xi ftehim bil-miktub kif trid il-ligi dwar din il-limitazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-attur jew l-*aventi causa* tieghu (il-genituri tal-partijiet) a favur il-konvenut, u stante li din effettivament qed tusurpa fuq il-proprjeta' tal-attur li ghandu kull dritt li jitlob li din titnehha l-Qorti tqis ukoll li din it-talba hija gjustifikata.

Fil-bqija ghal dak suespost, il-Qorti taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

Illi dwar l-iskuza mqajjma mill-konvenut li huwa ma jistax jgholli l-hajt divizorju sal-gholi li timponi l-ligi ghaliex huwa ghandu avviz ta' nfurzar fuq il-proprjeta' tieghu, jirrizulta li dan l-avviz ta' nfurzar jolqot principalment irregolaritajiet fil-korp tal-bini tal-konvenut u mhux il-hajt divizorju per se. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni fil-ligi ghalfejn ma tistax issir applikazzjoni ta' zvilupp f'isem l-attur (li ma ghandu l-ebda problemi ta' nfurzar fil-proprjeta' tieghu) stess sabiex jigi awtorizzat l-inalzament tal-hajt divizorju skont il-ligi bejn iz-zewg proprjetajiet. Tali permess certament ma jkunx qed jippregudika b'xi mod l-istat tal-konvenut mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Jinghad izda li kieku l-Awtorita' tal-Ippjanar kellha ma tilqax l-applikazzjoni tal-attur semplicement minhabba l-irregolaritajiet tal-konvenut fil-proprjeta' tieghu (u mhux fil-hajt divizorju per se) allura tkun qed taghti lok ghall-abbuz kbir fis-sistema fejn persuni li jkunu jridu jwaqqfu lill-girien milli jezercitaw il-jedd taghhom li jghollu l-hajt divizorju skont il-ligi juzaw il-hazin taghhom (l-irregolaritajiet fil-proprjeta' taghhom) biex iwaqqfu dak li hu ghal kollox legali u permissibbli fil-ligi fil-proprjeta' adjacenti. Il-Qorti f'dan r-rigward u sabiex iggib a konjizzjoni ta' dan kollu lill-Awtorita' tal-Ippjanar tordna li notifika ta' din id-decizjoni tintbaghat lic-Chairman u lill-Kap Ezekuttiv tal-istess Awtorita'.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti ser tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi li l-hajt divizorju ossia l-opramorta li tinsab fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut ma nbnietx fl-gholi stipulat fl-artikolu 427 tal-Kodici Civili. Konsegwentement tghaddi sabiex tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien xahar minn meta jinhareg il-permess ta' zvilupp mill-Awtorita' tal-Ippjanar (anki jekk hemm bzonn f'isem l-attur izda a spejjez tal-konvenut) jgholli l-imsemmi hajt ossia l-opramorta f'gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.80m) u fil-wisgha doblu skont il-ligi ai termini tal-pjanta redatta mill-Perit Tekniku l-Perit Mario Cassar a fol. 84 tal-process. Fuq l-istess linja tghaddi sabiex tilqa' l-ghaxar talba attrici u tawtorizza lill-attur jgholli l-hajt divizorju fl-gholi u wisgha skont il-ligi kif indikat mill-Perit Tekniku l-Perit Mario Cassar a fol. 84 tal-process u dan sabiex jelimina l-introspezzjoni minn naha tal-konvenut ghal fuq il-proprjeta' tieghu;

3. Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara li jekk it-tieni talba ma tkunx tista' ssehh fi zmien massimu ta' tmien xhur mid-data ta' din id-decizjoni, nonostante li ssir applikazzjoni f'isem l-attur ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp (a spejjez tal-konvenut) u dan minhabba rregolaritajiet li jistghu jirrizultaw fil-binja tal-konvenut u li konsegwenza ta' hekk ma jinghatax il-permess tal-Awtorita' tal-

Ippjanar ghall-innalzament tal-hajt ossia bini tal-opramorta jew ghal ragunijiet ohra, tikkundanna lill-konvenut itella' *fence* mal-hajt li twaqqaf l-introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta' tal-attur fl-gholi wkoll indikat mill-Perit Tekniku l-Perit Mario Cassar a fol. 84 tal-process;

4. Tichad ir-raba' u l-hames talbiet attrici stante li jirrizultaw infondati;

5. Tilqa' s-sitt talba attrici u tiddikjara li l-konvenut ma kellu ebda jedd li jwahhal il-*membrane* fuq il-bejt tal-kamra jew kmamar tal-bejt li pogga man-naha tal-attur u ghalhekk tghaddi sabiex tilqa' wkoll is-seba' talba attrici u tikkundanna lill-konvenut inehhi u jaqla' l-*membrane* fuq il-bejt tal-kamra jew kmamar tal-bejt fejn dan tpogga mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-attur fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni;

6. Tilqa' t-tmien talba attrici u tiddikjara li d-*drain pipe* li l-konvenut ghadda minn fuq il-wicc tal-hajt divizorju ma tistax tibqa' ezattament fuq il-hajt divizorju li jifred il-proprjeta' tal-attur minn dik tal-konvenut u tghaddi ghalhekk sabiex tilqa' d-disa' talba attrici u tikkundanna lill-konvenut jaqla' u jnehhi din id-*drain pipe* minn fuq il-wicc tal-hajt b'tali mod li ma jtellifx l-inalzament tal-hajt u dan fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni;

7. Tiddikjara l-hdax, tnax, tlettax u l-erbatax-il talba bhala sorvolati stante li rtirati mill-attur fil-mori tal-kawza stante xoghlijiet li saru fil-mori tal-kawza;

8. Tilqa' l-hmistax-il talba attrici u tordna li fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel ix-xoghlijiet ordnati f'din id-decizjoni fit-termini mposti fuqu, tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghlijiet kollha neccessarji li hemm bzonn taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jerga' jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan il-ghan a spejjez tal-konvenut, skont id-direzzjonijiet u ordnijiet li din l-istess Qorti tat f'din id-decizjoni.

Stante li jirrizulta li kien il-konvenut li webbes rasu u ma riedx jiftiehem nonostante li gie debitament interpellat u b'hekk kellha ssir din il-kawza l-ispejjez kollha salv dawk tar-raba u l-hames talbiet attrici ghandhom jigu sopportati, kif mitlub, mill-konvenut. Il-Qorti tordna izda li r-Registratur tal-Qrati ghandu jintaxxa, l-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ghaxar talbiet attrici bhala talba wahda stante li dawn setghu facilment gew intavolati bhala talba wahda. Is-sitt u s-seba' talbiet attrici ghall-istess raguni ghandhom jigu ntaxxati bhala talba wahda. L-istess it-tmien u disa' talbiet attrici. Il-Qorti a skans ta' ekwivoci tiddikjara li l-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ukoll ghall-ispejjez tat-talbiet li gew irtirati ghar-raguni li x-xoghlijiet saru wara li giet intavolata l-kawza b'dana li l-hdax u t-tnax-il talba ghandhom jigu ntaxxati bhala talba wahda u l-istess it-tlettax u l-erbatax il-talba flimkien. L-ispejjez tar-raba' u l-hames talbiet attrici ghandhom jigu sopportati mill-attur.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur