MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' Frar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 448/1996/1

Joseph Baldacchino għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà *JD2M Ltd*

Versus

Stepehen Cassar

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex li ġġiegħel lill-konvenut jagħlaq aperturi li għamel f'ħajt li jifred proprjetà tiegħu minn dik tas-soċjetà attriċi.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi għandha biċċa art b'faċċata fuq Triq Bubaqra, iż-Żurrieq. Il-konvenut fl-istess triq tella' binja li tmiss ma' l-art tas-soċjetà attriċi, u, bi ksur tal-liġi u mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, fetaħ aperturi fil-ħajt li jifred il-bini tiegħu mill-art tas-soċjetà attriċi, b'mod li dawn l-aperturi jagħtu għal ġo l-għalqa tas-soċjetà attriċi.

Billi għalxejn sejħitlu biex jagħlaq dawn l-aperturi, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut, bi ksur tal-liġi, mingħajr il-kunsens tas-soċjetà attriċi, u mingħajr ma kellu jedd jagħmel hekk, fetaħ aperturi fil-ħajt li jifred il-bini tiegħu mill-art tas-soċjetà attriċi, b'mod li dawn l-aperturi jagħtu għal ġo l-għalqa tas-soċjetà attriċi;
2. tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jagħlaq dawn l-aperturi bi spejjeż tiegħu u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jinħatar għalhekk; u
3. jekk il-konvenut jonqos, tagħti lis-soċjetà attriċi s-setgħa li tagħmel ix-xogħol meħtieġ, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett, u jħallas l-ispejjeż il-konvenut.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk t'ittra bonarja tas-26 ta' Ġunju 1995.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi hu bena skond il-permessi maħruġa mill-Awtorità ta' l-Ippjanar illi, meta ħarġet il-permessi tal-bini, għamlet kondizzjoni illi, fuq in-naħa tal-fond tagħha fejn hemm l-aperturi tal-konvenut, is-soċjetà attriċi għandha tiftaħ triq; għalhekk l-aperturi qegħdin fuq triq, kif trid il-liġi.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Kemm is-soċjetà attriċi kif ukoll il-konvenut għandhom biċċa art li tmiss ma' Triq Bubaqra, iż-Żurrieq; iż-żewġ biċċiet art imissu wkoll ma' xulxin. Is-soċjetà attriċi kienet talbet mingħand l-Awtorità ta' l-Ippjanar permess biex, fost ħwejjeġ oħra, tiftaħ triq fuq il-ġenb ta' l-art tagħha li jmiss ma' l-art tal-konvenut. Dan il-permess għadu ma nħariġx[1].

Il-konvenut tella' bini fuq l-art tiegħu, bil-permess ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, u fetaħ aperturi li jħarsu fuq dik il-parti ta' l-art tas-soċjetà konvenuta li fuqha tkun tista' tinfetaħ triq, jekk jinħareġ il-permess approvat mill-awtorità. Sallum, iżda, din it-triq għadha ma saritx. Barra minn hekk, kontra dak li tgħid l-eċċezzjoni tal-konvenut, is-soċjetà attriċi, jekk tingħata l-permess, ikollha biss fakoltà u mhux obbligu li tiftaħ it-triq.

Il-kwistjoni issa hi jekk l-aperturi li fetaħ il-konvenut iħarsux fuq triq pubblika jew iħarsux fuq proprjetà privata tas-soċjetà attriċi.

Fil-fehma ta' din il-qorti, il-jeddijiet tal-partijiet illum huma regolati skond il-kondizzjoni tal-proprjetajiet tagħhom kif huma llum, u mhux kif għad jistu jkunu fil-ġejjieni. Jekk 'il

---

1 Ara x-xhieda ta' Joseph Farrugia fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2003, *fol*. 121.

quddiem isir xi tibdil, jistgħu jinbidlu wkoll il-jeddijiet, iżda mhux b'seħħ retroattiv.

Illum l-aperturi qegħdin f'ħajt li jifred żewġ proprjetajiet privati, u l-art. 425 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar illi dan ma jistax isir:

425. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.

L-art. 425 jolqot kull ħajt diviżorju, ukoll jekk ma jkunx komuni.

Għalhekk, sewwa tgħid is-soċjetà attriċi illi l-aperturi magħmula mill-konvenut saru bi ksur tal-liġi. Lanqas ma hu relevanti l-fatt illi l-konvenut kiseb il-permess ta' l-awtorità pubblika biex jiftaħ dawk l-aperturi, għax il-permess jirregola biss ir-relazzjoni bejn is-sid u l-awtorità u mhux ir-relazzjoni bejn sidien: il-permess jinħareġ mingħajr ħsara għal jeddijiet ta' terzi.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tgħid illi l-konvenut ma kellu ebda jedd jagħmel aperturi fil-ħajt li jifred il-proprjetà tiegħu minn dik tas-soċjetà attriċi, u l-aperturi fetaħhom bi ksur tal-liġi; għalhekk tikkundannah sabiex, fi żmien xahrejn millum, jagħlaq kull apertura fil-ħajt, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Joseph M. Jaccarini; fil-każ illi l-aperturi ma jkunux ingħalqu fiż-żmien mogħti, il-qorti tagħti lis-soċjetà attriċi s-setgħa li tagħmel hi x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Joseph M. Jaccarini, u tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż li jkunu approvati mill-perit.

Tikkundanna lill-konvenut iħallas ukoll l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

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