MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 104/1998/1

Tarcisia Grima .

vs

Joseph Vella Gaffiero .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attrici, wara li ppremettiet illi :

Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond numru hamsa (5) Triq il-Knisja, l-Gharb, Ghawdex, illi ghandu l-mandra tieghu tikkonfina minn naha tal-punent mad-dar bin-numru sittax (16), jisimha 'Żebbuġg', Triq Frangisk Portelli, Gharb, proprjeta' tieghek konvenut .

Illi inti konvenut ghandek terrazzin fid-dar tieghu accessibbli direttament minn tarag, u nqast illi tgholli l-opramorta ta' madwar dan it-terrazzjoni sal-gholi minimu

ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) rikjest mill-artikolu 427 tal-Kodici Civili minkejja illi gejt interpellat taghmel dan b'ittra interpellatorja tat-30 ta' Marzu 1998 u ittra ufficjali tas-17 ta' April, 1998 .

Talbet lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. tikkundannak sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilek prefiss, tgholli l-opra morta tal-bejt ossia terrazzin tieghek sal-gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) kull fejn necessarju;
2. fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici illi twettaq ix-xoghol necessarju hija a spejjez tieghek u taht id-direzzjoni ta' perit nominand ;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri interpellatorja u ufficjali fuq imsemmija kontra tieghek u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa inti msejjah .
Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attrici debitament mahlufa minnha .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa illi :

1. It-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, peress li l-istat ta' fatt bejn iz-zewg fondi ilu fl-istat li hu, ghal dik li hija operamorta minn zmien immemorabbli. Ghaldaqstant tapplika fil-konfront tal-attur l-preskrizzjoni trentennali .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut mahlufa minnu .

Rat id-digriet taghha tas-16 ta' Ottubru 1998 fejn innominat lill-A.I.C. Edward Scerri bhala perit tekniku sabiex jaghmel pjanta ta' l-ambjenti qrib il-hajt divizorju mertu ta' din il-kawza .

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku pprezentata fit-22 ta' Mejju 2000 u mahlufa fit-23 ta' Mejju 2000 .

Rat il-verbal taghha ta' l-4 ta' Dicembru 2003 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza .

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-attrici .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-attrici qeghdha titlob li l-konvenut jigi ordnat itella l-opra morta tal-bejt ossia terrazzin tieghu ghall-gholi mitlub mill-ligi . Infatti l-artikolu 427 (1) tal-Kodici Civili taghna jistipula illi :

"**Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt."**

Inghad mill-qrati taghna illi :

"*Skond l-art. 464 tal-Kodici Civili, (illum l-art. 427) min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli a spejjez tieghu l-hajt divizorju sa sitt piedi mill-livell tal-hajt . U skond il-gurisprudenza ta' dawn il-qrati, il-ligi li taghti d-dritt lil wiehed li jgieghel lill-iehor italla' l-opramorta fuq il-bejt ghandha tiftiehem fis-sens illi dan id-dritt jezisti mhux biss meta fil-fond ta' l-iehor hemm tarag regolari li jaghti fuq il-bejt, imma wkoll meta dak il-bejt huwa facilment accessibbli permezz ta' sellum u jkun abitwalment uzat, u ghalhekk ikun abitwali l-iskomodu ta' min ikun jghammar fil-proprjeta' soggetta ghal dak l-iskomodu (vol. XXIX. II. 885, 1230).*" [1]

Fil-kaz in ezami rrizulta illi l-konvenut ghandu access liberu ghal dan il-bejt jew terrazzin permezz ta' loggia kbira li tiftah appuntu ghal fuqu .[2] Din il-loggia saret f'kamra li l-konvenut bena recentement fuq bejt tal-fond tieghu . Fil-parti mill-bejt li ma gietx mibnija, l-konvenut tella' opra morta ta' madwar tliet filati gholi . Kif jidher mill-

[1] Salvatore Spiteri vs Filomena Magro : Kollez. Vol. XLII. II. p. 990 .
[2] ara ritratti 2 u 3 a fol. 14, 15 tal-process .

pjanta redatta mill-perit tekniku, dan it-terrazzin jaghti in parti ghal fuq bejt ta' kamra terrana fil-proprjeta' ta' l-attrici w in parti ghal fuq bitha taghha wkoll .[3]

Il-konvenut qed jopponi t-talbiet attrici ghax jikkontendi illi anke qabel ma saret din il-kamra kien hemm access liberu ghall-istess bejt permezz ta' tliet targiet tal-gebel u dana minn zmien immemorabbli ghax il-post tieghu huwa wiehed antik . Qatt ma kien hemm ebda oggezzjoni mill-proprjetarji tal-fond adjacenti, minkejja illi l-opramorta f'dawk iz-zmenijiet kienet biss ta' gholi ta' filata u nofs . Jghid ghalhekk illi hija ta' ostakolu ghall-azzjoni prezenti l-preskrizzjoni trentennali .

Illi kif jghallem il-Professur Caruana Galizia fin-noti tieghu ghal-kors tal-Ligi fl-Universita' ta' Malta :

"***The right to compel the neighbour to make the 'opra morta' and to contribute towards its erection can never be prescribed notwithstanding any lapse of time, because the fact that the neighbour exercised his right after a time is considered as an act of simple tolleration which can never give rise to acquisitive prescription***."[4]

Ghalhekk il-fatt illi l-attrici jew l-awturi taghha fit-titolu qatt qabel ma oggezzjonaw illi l-opra morta fuq il-bejt tal-konvenut ma kienitx ta' l-gholi mitlub mil-ligi, ma jistax jimmilita kontra taghha . Huwa naturali illi sakemm kien hemm biss bejt vojt fil-fond tal-konvenut, l-inkonvenjent ghall-attrici kien insinjifikanti . Imma meta l-istess bejt gie konvertit f' *living room* u terrazzin[5], l-uzu ta' dan il-bejt certament kien ser ikun ferm aktar frekwenti bil-konsegwenza illi l-iskomodu ghall-attrici kien ser jikber .

Fil-kors tas-smiegh tal-kawza l-konvenut allega wkoll illi z-zewg fondi x'aktarx originarjament kienu jappartjenu lil sid wiehed . Isemmi a propozitu s-servitu' ta' stillicidju li l-istess terrazzin tieghu igawdi permezz taz-zewg imwiezeb

---

[3] Dok. GV 8 a fol. 19 .
[4] Notes on Predial Servitudes p. 651 .
[5] ara ritratti 2 u 3 esebiti a fol. 14, 15 .

li ghandu ghal fuq il-kamra terrana fil-fond ta' l-attrici.[6] Imma, apparti l-fatt illi l-konvenut ma gab ebda prova dwar il-holqien ta' xi servitu' ta' prospett a favur tieghu *per destinazione di pater familias*, is-servitu' ta' stillicidju li ovvjament igawdi ghal fuq il-beni ta' l-attrici ma jaghtihx ukoll awtomatikament id-dritt li jhares ghal fuq l-istess beni, minghajr il-prova adegwata tal-holqien ta' dan is-servitu' ta' prospett minnu allegat .

Ghal dawn il-motivi u peress illi t-talbiet attrici jirrizultaw gustifikati, tiddecidi l-kawza billi tilqa' l-istess talbiet attrici u :

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien xahrejn mill-lum, jgholli l-opra morta tal-bejt ossia terrazzin tieghu kull fejn dan jaghti ghal fuq il-proprjeta' ta' l-attrici ghall-gholi ta' metru u tmenin centezmu (1.8m.) kif mitlub mill-ligi; u

2. fin-nuqqas li jaghmel dan fiz-zmien hawn koncess, tawtorizza lill-istess attrici sabiex taghmel hi x-xoghol mehtieg taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Edward Scerri li qed jerga' jigi nominat ghal dan il-fini u dana a spejjez tal-konvenut .

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tat-30 ta' Marzu 1998 u l-ittra ufficcjali tas-17 ta' April 1998 kontra l-konvenut .

S10498Pc

< Sentenza Finali >

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

[6] ara f'dan ir-rigward il-pjanta GV 8 a fol. 19