MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1187/2003

Saviour u Elizabeth Grech

Versus

Vincent u Magdalene Pace

Din il-kawża hija dwar l-għoli ta’ ħajt li jifred żewġ fondi.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tal-fond *Aphrodite*, fi Triq Alessio Erardi, Ħaż Żabbar, u l-konvenuti huma s-sidien tal-fond *Paradise* fl-istess triq, li jmiss mal-fond ta’ l-atturi. Flimkien maċ-ċitazzjoni l-atturi esebew pjanta[1] li turi l-bejt tal-fond tagħhom minn fuq u mill-ġenb. Igħidu illi fil-livell tal-bejt, iċ-ċint li jifred iż-żewġ fondi fil-parti immarkata A sa B u murija bil-blu fuq il-pjanta ma għandux il-għoli li trid il-liġi, u għalhekk huma għandhom il-jedd illi jgħollu dik il-parti taċ-ċint bi tliet filati oħra, waqt illi fil-parti immarkata B sa Ċ u murija bl-aħmar iċ-ċint ukoll ma għandux il-għoli li trid il-liġi u huma għandhom il-jedd

[1] *Fol.* 6.

igħollu dik il-parti b'seba' filati oħra. Il-konvenuti, iżda, mingħajr raġuni tajba fil-liġi, ma jridux illi l-atturi jgħollu ċ-ċint.

Barra minn hekk, il-konvenuti wkoll ma jridux ineħħu l-kanen ta' l-ilma tagħhom imqegħdin fuq l-ogħla filata li hemm illum fuq il-parti indikata minn Ċ sa D, u murija bl-aħdar fuq il-pjanta, b'mod illi l-atturi ma jistgħux jinqdew bil-jedd tagħhom li jgħoddu dik il-parti taċ-ċint bi tliet filati oħra. Il-konvenuti għamlu wkoll struttura jew ħajt ta' l-injam fuq il-parti indikata B sa Ċ u murija bl-aħmar, b'mod illi l-atturi ma jistgħux jinqdew bil-jedd tagħhom li jgħollu dik il-parti b'seba' filati oħra.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti b'ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju 2003, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-atturi għandhom jedd igħollu l-parti A sa B taċ-ċint imsemmi fuq bi tliet filati oħra;

2. tgħid illi l-atturi għandhom jedd igħollu l-parti B sa Ċ taċ-ċint b'seba' filati oħra;

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom, ineħħu l-kanen ta' l-ilma minn fuq il-parti Ċ sa D taċ-ċint, u, jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza ta' perit li jinħatar għalhekk, u l-ispejjeż iħallsuhom il-konvenuti;

4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom, ineħħu l-istruttura jew ħajt ta' l-injam minn fuq il-parti B sa Ċ taċ-ċint, u, jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza ta' perit li jinħatar għalhekk, u l-ispejjeż iħallsuhom il-konvenuti;

5. tagħti lill-atturi s-setgħa li jgħollu l-parti taċ-ċint minn A sa B bi tliet filati oħra;

6. tagħti lill-atturi s-setgħa li jgħollu l-parti taċ-ċint minn B sa Ċ b'seba' filati oħra;

7. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi nofs l-ispejjeż li joħorġu biex igħollu ċ-ċint; u

8. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju 2003.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-atturi huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";

2. il-ħajt minn B sa Ċ ma huwiex ċint ta' bejt iżda ħajt li jifred il-btieħi tal-partijiet, u għandu l-għoli li trid il-liġi fl-art. 408(*a*) tal-Kodiċi Ċivili;
3. il-fond tal-konvenuti jgawdi servitù ta' "passaġġ ta' ilma permezz ta' kanen" fuq il-ħajt minn A sa B, u l-konvenuti sabu dawk il-kanen fil-post meta xtraw il-fond aktar minn għaxar snin ilu, u matul dan iż-żmien gawdew is-servitù paċifikament;
4. iċ-ċitazzjoni fiha talbiet ripetuti u żejda li setgħu ġew evitati, fosthom it-talbiet 1 u 2, 3 u 4, u 5 u 6, li jservu biss biex iżidu għalxejn l-ispejjeż tal-kawża, u għalhekk dawk l-ispejjeż għandhom dejjem ibatuhom l-atturi, "jiġri x'jiġri"; u
5. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.
Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:
Il-fondi tal-partijiet imissu ma' xulxin. Il-fond tal-konvenuti nbena għall-ħabta ta' l-1980, qabel dak ta' l-atturi. Iż-żewġ fondi, bejn wieħed u ieħor f'nofs it-tul tal-bini, għandhom bitħa interna jew *shaft* kull wieħed, u dawn il-btieħi jmissu ma' xulxin, mifruda b'ħajt għoli sa anqas mill-invell tal-bejt. Il-bjut huma mifruda minn xulxin b'ċint, ħlief fil-parti fejn hemm il-btieħi, għax f'dik il-parti, li hija murija bħala B-Ċ fuq il-pjanta esebita maċ-ċitazzjoni, il-bjut ma jmissux ma' xulxin billi huma mifruda bil-wisa' tal-btieħi.
Il-parti taċ-ċint murija bħala A-B ma għandhiex l-għoli li trid il-liġi fl-art. 427 tal-Kodiċi Ċivili:

427. (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 ta' l-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs ta' l-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.

Fuq il-wiċċ ta' dik il-parti taċ-ċint għaddejjin xi kanen ta' l-ilma tal-konvenuti, u ċ-ċint ma jistax jogħla sal-għoli li trid il-liġi jekk qabel ma jitneħħewx dawk il-kanen. Il-konvenuti jgħidu illi dawk il-kanen qegħdin hemm bis-saħħa ta' servitù ta' "passaġġ ta' ilma permezz ta' kanen" li jgawdi l-fond tagħhom.

Ma ntweriex illi ż-żewġ fondi darba kienu ta' l-istess sid, sabiex is-servitù tkun setgħet tnisslet bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, u l-konvenuti lanqas ma wrew titolu li bis-saħħa tiegħu tnisslet is-servitù. Lanqas ma setgħet is-servitù nħolqot bi preskrizzjoni, għax sabiex servitù tinkiseb bi preskrizzjoni hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena[2], waqt illi l-fond tal-konvenuti nbena madwar l-1980, anqas minn tletin sena ilu. Fil-fatt il-konvenuti, bin-nota tagħhom tat-13 ta' Settembru 2004, irrinunzjaw għall-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.

L-atturi għalhekk għandhom jedd illi jġiegħlu lill-konvenuti jneħħu l-kanen minn fuq il-wiċċ taċ-ċint u joħorġu nofs l-ispiża meħtieġa sabiex il-parti taċ-ċint minn A sa B titgħolla sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.

Il-parti B-Ċ ma hijiex ċint li jifred żewġt ibjut iżda ħajt li jifred żewġt ibtieħi, u għalhekk l-għoli tagħha għandu jkun kif irid l-art. 408(*a*) tal-Kodiċi Ċivili:

408. Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun -

(*a*) għoli tliet metri u nofs, jekk ikun bejn żewġ btieħi, jew bejn żewġ ġonna illi fihom l-aktar li jkun hemm siġar tal-lariġ jew tal-lumi;

Dik il-parti tal-ħajt għandha l-għoli li trid il-liġi, u għalhekk l-atturi ma jistgħux iġiegħlu lill-konvenuti joħorġu nofs l-ispejjeż biex il-ħajt jogħla. Madankollu, l-atturi xorta għandhom il-jedd igħollu l-ħajt, bil-kondizzjonijiet li jrid l-art. 414 tal-Kodiċi Ċivili:

414. Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa -

(*a*) għat-titligħ tal-ħajt;

(*b*) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;

(*ċ*) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda.

Għalhekk, it-talba ta' l-atturi biex jogħla l-ħajt bejn il-btieħi għandha tintlaqa', iżda mhux it-talba biex il-konvenuti jħallsu nofs l-ispejjeż. Sabiex ikun jista' jogħla l-ħajt trid

2 Art. 462(1), Kod. ~iv.

titneħħa l-istruttura li għamlu l-konvenuti, u t-talba għalhekk għandha tintlaqa' wkoll.

Ngħaddu issa biex inqisu l-allegazzjoni tal-konvenuti illi t-talbiet ta' l-atturi huma *ad æmulationem tantum.*

Tassew illi l-liġi ma taqdix lil min jinqeda bil-jedd tiegħu mhux biex iħares interess leġittimu tiegħu iżda biss biex jagħmel ħsara lil ħaddieħor. Min-naħa l-oħra, ma żżommx lil min jinqeda bil-jedd tiegħu *si non animo vicini nocendi sed suum agrum meliorem facendi id fecit*. Imiss għalhekk lill-konvenuti li juru illi l-atturi mxew *animo nocendi*.

Fil-fehma tal-qorti l-konvenuti b'ebda mod ma għamlu din il-prova. Ma ressqu ebda prova illi b'dak li jridu l-atturi sejra tonqsilhom b'mod apprezzabbli t-tgawdija tal-fond tagħhom, u lanqas ma ġabu prova illi hemm rabta bejn l-għoli tal-ħitan u saħħithom. Il-qorti għalhekk ma ssibx illi t-tabiet ta' l-atturi saru bi ħsieb emulattiv.

Fadal li nqisu l-eċċezzjoni tal-konvenuti dwar l-ispejjeż, għax qegħdin igħidu illi xi talbiet kienu mtennija għalxejn.

It-talbiet kienu mtennija għax jolqtu żewġ partijiet taċ-ċint jew ħajt li ma jgħoddux għalihom l-istess konsiderazzjonijiet. Għalhekk kien meħtieġ li jsiru talbiet dwar kull parti taċ-ċint jew ħajt, u t-talbiet ma sarux għalxejn.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni u l-eċċezzjonijiet l-oħrajn kollha tal-konvenuti;
2. tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi billi tgħid illi l-atturi għandhom jedd igħollu l-parti A sa B taċ-ċint sal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) mill-invell tal-bejt;
3. tilqa' t-tieni talba billi tgħid illi l-atturi għandhom jedd igħollu l-parti B sa Ċ tal-ħajt b'seba' filati oħra, jew sal-għoli li jkun daqs metru u tmenin ċentimetru (1.80m) mill-invell tal-bejt, basta jħarsu l-kondizzjonijiet li jrid l-art. 414 tal-Kodiċi Ċivili;
4. tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahar millum, ineħħu l-kanen ta' l-ilma minn fuq il-parti Ċ sa D taċ-ċint, u, jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni ta' l-Arkitett Mario Cassar li qiegħed jinħatar għalhekk, u l-ispejjeż approvati mill-perit iħallsuhom il-konvenuti;

5. tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien xahar millum, ineħħu l-istruttura jew ħajt ta' l-injam minn fuq il-parti B sa Ċ taċ-ċint, u, jekk jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni ta' l-istess perit, u l-ispejjeż approvati mill-perit iħallsuhom il-konvenuti;
6. tilqa' l-ħames talba billi tagħti lill-atturi s-setgħa li, taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni ta' l-istess perit, igħollu l-parti taċ-ċint minn A sa B sal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) mill-invell tal-bejt;
7. tilqa' s-sitt talba billi tagħti lill-atturi s-setgħa li, taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni ta' l-istess perit, igħollu l-parti taċ-ċint minn B sa Ċ b'seba' filati oħra jew sal-għoli li jkun daqs metru u tmenin ċentimetru (1.80m) mill-invell tal-bejt, basta jħarsu l-kondizzjonijiet li jrid l-art. 414 tal-Kodiċi Ċivili;
8. tilqa' s-seba' talba iżda biss billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi nofs l-ispejjeż illi, bl-approvazzjoni tal-perit, joħorġu biex igħollu l-parti A sa B taċ-ċint, billi l-ispejjeż biex togħla l-parti B sa Ċ għandhom iħallsuhom kollha l-atturi; u
9. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju 2003, iżda d-drittijiet tal-perit għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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