MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 1532/2001/1

Professur George Felice.

-vs-

Carmelo sive Charles u Lee Ann konjugi Abela.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-4 ta' Settembru, 2001 li permezz tieghu l-attur ippremetta:

Illi l-attur b'kuntratt tas-16 ta' Mejju 2000 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' akkwista l-Bungalow bin-numru 7, bl-isem Blossoms, Frederick Borg Street, Iklin kif soggetta cens

annwu u perpetwu tat-Lm80 hawn anness u mmarkat Dokument A.

Illil-konvenut akkwista l-art fejn bena l-fond Alfaville, Triq Carmelo Pace, L-Iklin skond kuntratt tas-16 ta’ Novembru, 1993, fl-Atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

Illi l-bini tal-konvenut huwa f’livell aktar gholi minn dak tal-attur.

Illi l-hajt li jaqsam iz-zewg fondi ossija l-hajt li jaqsam iz-zewg btiehi jew gonni ma huwiex ta’ gholi ta’ zewg(2) metri u erbghin(40) centimetru mill-punt l-iktar gholi tieghu u dan a tenur ta’ l-artikolu 408 tal-Kodici Civili.

Illi l-hajt li jaqsam lil dawn iz-zewg fondi ghandu jinbena sal-livell fuq imsemmi a spejjes tal-kontendenti.

Illi dan l-istess hajt li jaqsam iz-zewg fondi tal-konvenut minn dak ta’ l-attur hemm fih balavostri u/jew toqob u dan in kontravvenzjoni tal-ligi a tenur ta’ l-artikolu 425 tal-Kodici Civili.

Illi l-konvenut gie interpellat biex jgholli l-istess hajt divizorju sal-livell ta’ zewg metri u erbghin centimetru mill-art tieghu kif ukoll biex jaghlaq it-toqob u/jew apperturi ohra li fetah fil-hajt divizorju bejn il-fond tieghu u dak ta’ l-attur pero baqa’ inadempjenti.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi l-hajt divizorju li jaqsam il-fond 7, Blossoms Triq Frederick Borg, Iklin proprjeta’ tal-attur minn dak Alfaville, Triq Carmelo Pace, L-Iklin proprjeta’ tal-konvenuti li ghandu jinbena sal-livell ta’

zewg metri u erbghin centimetru mil-livell tal-art tal-fond tal-konvenuti kif ukoll biex jinghalqu t-toqob fl-istess hajt divizorju u dan a tenur tal-artikolu 408 u 425 tal-Kodici Civili liema xoghlijiet ghandhom issiru fi zmien qasir u perentorju taht is-sorveljanza ta’ Perit Arkitett.

2. Tikkundanna li l-konvenuti jibnu l-hajt divizorju sal-livell ta’ zewg metri u erbghin centimetru kif ukoll biex jaghlaq it-toqob fil-hajt divizorju u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Arkitett nominat ghal dan l-iskop fi zmien qasir u perentorju stabilit mill-Qorti.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur biex jaghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali fil-hajt divizorju li jaqsam il-fond 7, Blossoms Triq Frederick Borg, Iklin proprjeta’ tal-attur minn dak Alfaville, Triq Carmelo Pace, L-Iklin proprjeta’ tal-konvenuti li ghandu jinbena sal-livell ta’ zewg metri u erbghin centimetru mil-livell tal-art tal-fond tal-konvenuti kif ukoll biex jinghalqu t-toqob fl-istess hajt divizorju u dan a tenur tal-artikolu 408 u 425 tal-Kodici Civili liema xoghlijiet ghandhom issiru fi zmien qasir u perentorju taht is-sorveljenza ta’ Perit Arkitett u dan a spejjez tal-kontendenti.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-Ittra Legali datata 27 ta’ Gunju 2001 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijietipprezentata fit-22 ta’ Marzu, 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi l-allegazzjonijiet huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt stante illi a tenur tal-artiklu 408 tal-Kodici Civili l-obbligu isemmi illi l-hajt divizorju ghandu jkun bejn zewg btiehi, gonna jew ghelieqi u f’dan ir-

rigward il-hajt divizorju ma jaqsamx la bitehi, la gonna u l-anqas ghelieqi u ghalhekk din it-talba ma tistax treggi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti dejjem hadem bil-kunsens tal-girien u di piu l-esponenti ma fetah ebda twieqi jew aperturi fil-hajt imsemmi mill-attur.

3. Illi di piu il-hajt imsemmi hija propjeta esklussiva tal-attur peress li dan il-hajt inbena erba piedi il-boghod mill-linja divizorja li taqsam iz-zewg propjetajiet u dan il-fatt jista jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi dan l-allegat hajt divizorju inbena aktar minn ghaxar snin ilu u l-konvenuti qatt ma gew molestati jew mitluba li jtellaw jew jwaqqaw dan il-hajt.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost dan il-hajt huwa propjeta tal-konvenuti peress illi l-attur ghadu ma hallsux lill-konvenuti sehmu mill-appogg.

6. Illi di piu apparti dawn l-erba’ piedi imsemmija fl-eccezzjoni tlieta (3) kien hemm disa’ piedi ohra li huma fil-propjeta tal-attur li kienu immirati li jintuzaw biss bhala passagg u ma setghux jinbnew u dan jista jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta’ Ottubru, 2004 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra processwali.

Ikkunsidrat.

Illi l-attur qed jitlob li l-konvenuti jigu ordnati jghollu l-livell tal-hajt divisorju ghal dak prefiss mil-Ligi fl-Artikolu 408 tal-Kap 16 u li jigi ordnat illi jinghalqu toqob fl-istess hajt divisorju.

Il-konvenuti qed isostnu l-ewwelnett illi l-Artikolu 408 jirreferi ghall-gholi bejn btiehi, gonna jew ghelieqi li mhux il-kaz fil-kawza odjerna. Barra minn dan qed isostnu ukoll li huma ghamlu l-hajt in kwistjoni bil-kunsens tal-girien iktar minn ghaxar snin qabel u qatt ma gew molestati jew mitluba jtellghu jew iwaqqghu il-hajt. Eccepew ukoll illi l-hajt hu taghhom ghaliex l-atturi ma hallsux sehemhom mill-appogg u li l-hajt inbena erba' piedi boghod mill-hajt divisorju u barra minn dan hemm ukoll disa' piedi ohra li huma fil-proprjeta' tal-attur li kienu mmirati li jintuzaw bhala passagg u mhux biex jinbnew.

Qabel xejn l-eccezzjoni li l-attur m'huwiex ko-proprjetarju tal-hajt, hija nfondata ghaliex l-istess konvenut a Fol 58 tal-process ikkonferma li kien thallas tal-appogg.

Mill-pjanta tal-perit tekniku jidher li l-hajt divisorju fuq in-naha tal-konvenuti hu gholi metru u tmienja u tletin centimetru (1.38m) – Fol 61 tal-process. Il-proprjetajiet li hemm mifruda bil-hajt in kwistjoni huma gonna li fihom hemm *swimming pools* izda dan il-fatt ma jbiddilx id-definizzjoni taghhom ghaliex anke mir-ritratti esebiti jidher car li l-proprjetajiet indikati huma gonna kbar. L-attur qed jitlob li l-hajt isir ta' zewg metri u erbghin centimetru (2.40m) u cioe' id-distanza ndikata meta l-gonna fihom sigar li m'humiex dawk indikati mill-Artikolu 408(a) illi jistipula hajt oghla. Kwindi jidher li minn dan l-aspett it-talba attrici hija gustifikata.

Il-konvenuti qed jargumentaw illi l-hajt ilu iktar minn ghaxar snin illi nbena izda m'humiex jeccepixxu l-preskrizzjoni *ut sic.* Ma hux kompitu tal-Qorti illi tinvestiga eccezzjoni ta' preskrizzjoni ladarba din ma gietx formalment intavolata.

Kwindi l-argument li l-bini sar iktar minn ghaxar snin qabel m'huwiex legalment sostenibbli. Lanqas il-fatt li qatt ma sabu opposizzjoni mis-sidien precedenti ma jfissirx li b'daqshekk ottjenew xi dritt fir-rigward u dan anke in vista tal-fatt illi l-proprjetarju jista' x'hin irid jaghmel din it-talba biex il-hajt jghola ghad-distanza stabbilita mill-artiklu imsemmi.

Il-kwistjoni l-ohra hija l-balavostri li qeghdin fuq il-proprjeta' tal-konvenut u li jaghtu ghal fuq il-passagg li minnha l-attur jidhol ghal gol-proprjeta' tieghu. Fil-verita' il-kelma passagg f'dan il-kuntest m'hijiex ghal kollox adatta ghaliex il-proprjeta' in kwistjoni iktar tixbah *drive-in* milli passagg, fis-sens li hija pavimentata u kkurata. Il-konvenut pero' isostni li l-ewwel erba' piedi huma tieghu ghaliex huwa bena din id-distanza boghod mil-linja li taqsam il-proprjetajiet ghal ragunijiet prattici billi kien hemm diga' xi gebel fuq il-post. Il-proprjetajiet huma tant kbar li fil-verita' dawn l-erba' piedi ma kienux jaghmlulu differenza. Madankollu jibqa' l-fatt li minhabba l-presenza tal-balavostri l-ispazju li hemm bejniethom ihalli lill-konvenut il-possibilita' li jhares gol-proprjeta' tal-konvenut. Il-Qorti ma thossx li ghandha ghalfejn tidhol fuq il-fatt jekk l-attur akkwistax bl-accessjoni anke dawn l-erba' piedi (jew jekk humiex tal-konvenut kif qed isostni) ghaliex xorta wahda jibqa' l-fatt li l-attur huwa soggett ghall-prospezzjoni *da parti* tal-konvenut. Lanqas il-fatt indubitat li l-attur ma jistax jibni fuq dan il-passagg ma huwa rilevanti ghaliex id-dritt li wiehed ma jkollux aperturi fuq il-proprjeta' tieghu ma jigix mill-fatt li hu jkun jista' jibni izda minhabba d-dritt ta' kull sid ghall-privatezza tieghu u tal-familja tieghu.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tal-attur billi tiddikjara u tiddeciedi li l-hajt divisorju li jaqsam il-fondi tal-partijiet ghandu jinbena sal-livell ta' zewg metri u erbghin centimentru (2.40m) mil-livell tal-art tal-konvenuti u li ghandhom jinghalqu t-toqob kollha fl-istess hajt divisorju u

x-xoghol in kwistjoni ghandu jsir fi zmien xahar taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien imsemmi; fin-nuqqas tawtorizza lill-attur biex jaghmel dan ix-xoghol hu a spejjes tal-kontendenti skond il-Ligi.

Billi fic-citazzjoni gew maghmula tlett talbiet meta setghu saru tnejn, l-ispejjes ghandhom jithallsu kwantu ghal terz mill-attur u zewg terzi mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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