

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 133/2004

Carolyn King .

VS

Noel Galea f'ismu proprio, u
Noel Galea li b'degriet tat-18 ta' Jannar 2005
għe nominat Kuratur Deputat sabiex
jirrappreżenta lill-assenti Rolf Lehwalder .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi, wara li
ppremettiet illi :

Li l-attriċi hija proprjetarja tal-fond li jgħib in-numru sitta u
tletin (36) Triq Pejpu, Kercem, adjaċenti għal dak tal-

konvenut liema fond tal-konvenut iġib in-numru sebgħa u tletin (37) ta' l-istess triq.

Li fl-ewwel sular l-attriċi għandha bitħa li tifred il-fond tagħha minn dak tal-konvenut b'ħajt għoli li jeċċedi l-minimu rikjest mil-liġi .

Li reċentement il-konvenut Lehwaldar tramite l-konvenut l-ieħor Noel Galea pprova jgħolli u jinnalza dan il-ħajt b'tali mod li jgħatti l-veduta li għandha l-attriċi mit-terrazzin tagħha fl-ewwel sular . Mit-terrazzin tal-attriċi ma hemmx introspezzjoni għall-fond tal-konvenut Lehwaldar, għaliex hemm il-bitħa taqşam . Se mai jekk għandu xi ħadd mill-kontendenti jinvoka d-dritt tal-inalzamanet tal-ħajt diviżorju minħabba l-introspezzjoni hija l-istess attriċi fil-konfront tal-konvenut u mhux vice-versa, għalies f'dik il-parti fejn il-konvenut irid jgħolli l-ħajt, il-fond tiegħu jiġi f'livell ogħla minn dak tal-attriċi .

Li għalkemm il-liġi tirrikonoxxi lill-proprietarju d-dritt li jagħmel użu liberament mill-fond tiegħu u li jagħmel dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu ta' konvenjenza anke fil-ħajt diviżorju iżda minn naħa l-oħra dawk il-modifikazzjonijiet ma jikkawżawx lill-viċin molestja li mhix faċilment tollerabbli .

Li huwa risaput li minħabba l-ekwita' u l-bwon viċinat, il-Qrati għandhom jirriservaw id-dritt li jillimitaw l-innalzament li jkun motivat biss minn spirtu emulatorju u dan fuq il-prinċipju ***malities non est indulgendum***, li jargina l-assolutezza tal-prinċipju ***neminem ledit qui suo iure utitur*** . Fi kliem ieħor il-konvenut qed jabbuża mid-dritt tiegħu li tagħtih il-liġi meta jinsisti li jrid jgħolli l-ħajt diviżorju, għaliex tali inalzament la jservi ta' vantaġġ għalih iżda biss jgħatti l-veduta mit-terrazzin tal-attriċi .

Li huwa risaput ukoll li l-veduti speċjalment f'fondi rustiċi u li qegħdin qalb il-kampanja huma ta' valur kbir, u jekk titneħħa dik il-veduta l-attriċi ssofri deprezzament kbir fil-propjeta' tagħha .

Ukoll li hemm evidenza wkoll li l-fondi kemm tal-attriċi u kemm tal-konvenut li llum huma separati minn xulxin

kienu xi darba fond wieħed u għalhekk illum mhux konsentit għal xi wieħed mill-proprjetarji senjatament il-konvenut li jbidel is-sitwazzjoni speċjalment fejn jidhol l-inalzament tal-ħajt diviżorju, mhux biss fuq in-naħa tal-bitħa tal-fond tal-attriċi iżda f'kull parti mill-fond .

Li minħabba li l-konvenut kien ġa ta' bidu sabiex jinnalza dan il-ħajt l-esponenti ħtiġilha tistawwi mandat ta' Inibizzjoni .

Talbet lill-konvenut proprio et nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Li l-inalzament tal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tal-attriċi fin-numru sitta u tletin (36) ta' Triq Pejpu, Kercem minn dak tal-istess konvenut fin-numru sebgħa u tletin (37) fl-istess triq jikkostitwixxi abbuż tad-drittijiet tal-istess konvenut u fi kwalunkwe każ huwa lesiv għad-drittijiet u l-proprjeta' tal-attriċi .

2. Li konsegwentement tordna li l-konvenuti jġu inibiti milli jgħollu u jinalzaw il-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet mill-għoli ezistenti .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premissi kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrka għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attriċi debitament ikkonfermata minnha .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine li eċċepixxa illi :

1. Illi in linea preliminari Noel Galea personalment ma huwiex il-leġittimu kontradittur tal-attriċi għaliex huwa personalment ma għandu ebda dritt fuq il-fond numru sebgħa u tletin (37), Triq Pejpu Kercem – illi invece jappartjeni lil Rolf Lehwalder waħdu – u in kwantu ċ-ċitazzjoni odjerna hija bażata esklussivament fuq id-drittijiet u obbligi ta' sidien ta' fondi viċinali huwa ma għandux interess ġuridiku f'din il-kawża . Per

Kopja Informali ta' Sentenza

konsegwenza għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju .

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi -- flimkien mal-ispejjeż tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi, Mandat Numru : 78/04 AMT ġia intentat mingħajr suċċess mill-attriċi odjerna ;

3. Illi l-allegazzjoni illi l-esponenti proprio jew nimine qiegħed jgħolli l-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi b'xi skop malizzjuż hija waħda fiergħa għal kollox : l-esponenti għollew il-ħajt diviżorju bil-minimu neċessarju sabiex jiproteġu l-fond ta' Lehwalder minn aċċess liberu mit-triq u anke mill-fond tal-istess attriċi .

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, imbagħad, ma jeżisti ebda prinċipju legali illi jipprojbixxi lill-viċin milli jgħolli l-ħajt diviżorju bejn il-fond rispettivi mingħajr il-ħtieġa illi jiddeduċi xi tip ta' ġustifikazzjoni għal dan l-innalzament . Għaldaqstant anke min dan il-punt di vista, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi .

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

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

Rat il-kontro-talba tal-konvenut nomine, fejn wara li ppremetta illi :

1. Illi l-konvenut Rolf Lehwalder, kif rappreżentant f'din iċ-ċitazzjoni minn Noel Galea irid jinqeda b'din iċ-ċitazzjoni sabiex jiddeduċi l-kontro talba tiegħu ;

2. Illi l-attriċi Carolyn King għandha imwaħħal, fuq parti mill-ħajt diviżorju bejn il-fond sitta u tletin (36), Triq Pejpu, Kercem (proprjeta' tagħha) u dak tal-konvenut sebgħa u tletin (37), Triq Pejpu Kercem, railing tal-ħadid ;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi l-eżistenza ta' dan ir-railing hija projbita mill-artikolu 425 tal-Kodiċi Civili, illi jipprojbixxi kull tip ta' toqba f'ħajt diviżorju ;

4. Illi l-ħajt diviżorju fil-parti fejn illum hemm ir-railing ma jikkonformax mal-għoli minimu rikjest mil-liġi ta' metru u tmenin ċentimetru (1.80m) minn wiċċ il-bejt għadarba l-attriċi għandha tarag illi jagħti għal dan il-bejt – artikolu 427 tal-Kodiċi Civili ;

5. Illi minkejja illi giet interpellata sabiex taqla' dan ir-railing, l-attriċi baqgħet inadempjenti .

Talab lill-attriċi tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-eżistenza tar-railing tal-ħadid fuq imsemmi tmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Civili .

2. Konsegwentement tordnalek sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilek prefiss taqla' u tirmimwovi dan ir-railing; u tgħolli l-ħajat diviżorju ossija oprameorta relattiva sa minimu ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m) 'il fuq minn wiċċ il-bejt tiegħek .

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenut Lehwaldar illi jaqla' dan l-istess railing huwa .

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti ngunta .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut annessa ma' din il-kontro-talba u minnu maħlufa .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-attriċi għal din il-kontro-talba, li biha eċċepiet illi :

1. Illi in kwantu għal l-ewwel talba ma hemm ebda dispożizzjoni bħal dik ċitata mill-konvenut stante li l-artiklu 425 tal-Kodiċi Civili jitkellem dwar 'twieqi jew aperturi oħra' fil-ħajt diviżorju .

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi kwantu l-imsemmi 'railing' huwa oġġett tat-tieni talba, din għandha tiġi miċċhuda stante ma hemm ebda divjiet tali fil-Liġi .

3. Illi għal dan li jirrigwarda l-inalzament tal-ħajt diviżorju l-konvenut m'għandux dritt jitlob l-inalzament minħabba l-istess raġunijiet migjuba fiċ-ċitazzjoni prinċipali u minħabba wkoll li illum hemm kostitwita servitu a favur tal-fond tal-attriċi .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess attriċi annessa ma' din il-kontro-talba u minnha maħlufa .

Rat id-digriet tagħha tas-sittax (16) ta' Gunju tal-elfejn u ħamsa (2005) fejn innominat lill-A.I.C. Valerio Schembri sabiex "*jirredigi pjanta tal-fondi rispettivi in relazzjoni mal-ħajt diviżorju u l-livelli relattivi*" .

Rat ir-rapport tal-perit tekniku pprezentat fis-6 ta' Gunju 2006 u minnu maħluf fit-28 ta' Settembru 2006 .

Rat l-atti l-oħra kollha, inklużi d-dokumenti esebiti .

Rat in-nota ta' l-attriċi tad-9 ta' Mejju 2007 li biha ċediet il-kawża fil-konfront tal-konvenut Noel Galea proprio .

Rat il-verbal tagħha tad-9 ta' Mejju 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Ikkunsidrat :

Permezz tal-kawża tagħha l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni fis-sens illi l-inalzament tal-ħajt diviżorju illi jifred il-proprjeta' tagħha fin-numru sitta u tletin (36), Triq Pejpu, Kerċem, minn dik tal-konvenut fin-numru sebgħa u tletin (37), fl-istess triq, jikkostitwixxi abbuż tad-drittijiet ta' l-istess konvenut, u fi kwalunkwe każ huwa lesiv għad-

drittijiet u l-proprjeta' tagħha. Konsegwentement talbet ukoll illi tingħata ordni sabiex il-konvenut jiġi inibit milli jgħolli dan il-ħajt iżjed minn kif inhu b'hal issa .

Il-konvenut qed jikkontesta dawn it-talbiet billi mhux minnu illi jrid jgħolli l-ħajt diviżorju b'xi skop malizzjuż, iżda biss biex jiproteġi l-fond tiegħu . Isostni wkoll illi ma jeżisti ebda prinċipju legali illi jipprojbixxi lill-viċin milli jgħolli l-ħajt diviżorju bejn il-fondi rispettivi jew li jirrikjedi illi l-viċin jiddeduċi xi ġustifikazzjoni għal dan l-inalzament .

L-istess konvenut inqeda b'din il-kawża sabiex jipprezenta l-kontro-ċitazzjoni tiegħu fejn qed jitlob li l-attriċi tiġi kkundannata tneħħi *railing* tal-ħadid illi għandha fuq l-opra morta tat-terrazzin tagħha li jagħti għal fuq bejt tal-konvenut f'livell iżjed baxx minn tagħha u li konsegwentement tiġi ordnata tgħolli l-ħajt diviżorju sa l-għoli minimu li trid il-liġi .

Fie-ċitazzjoni tagħha l-attriċi qed toġġezzjona li l-konvenut jgħolli l-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet għax tikkontendi illi dan irid jagħmlu biss bi skop malizzjuż, għax fil-fehma tagħha ma hemmx ebda introspezzjoni mill-fond tagħha għal fuq dak tal-konvenut, anzi pjuttost vice-versa . Barra minn hekk tikkontendi illi jekk il-konvenut jitħalla jgħolli dan il-ħajt hija ser tiflew il-veduta li għandha u b'hekk il-proprjeta' tagħha ser jitnaqqsilha l-valur . Fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha l-attriċi tiċċita minn diversi sentenzi tal-Qrati tagħna fejn ġie ribadit il-prinċipju illi sabiex tiġi miżurata l-gravita' tal-molestja, wieħed irid iħares mhux biss lejn in-natura, imma anke lejn il-pożizzjoni u s-sitwazzjoni tal-fondi u l-antjerjorita' tal-pussess¹ . Imma kif tajjeb jirrelewa l-konvenut fin-nota responsiva tiegħu, l-ebda waħda minn dawn is-sentenzi ma tirreferi għall-każ ta' servitu' predjali kif għandna fil-każ preżenti .

Infatti l-artikolu 414 tal-kap. 16 jagħti d-dritt lil kull komproprietarju li jgħolli l-ħajt komuni . Ma hija meħtieġa ebda raġuni jew ġustifikazzjoni da parti ta' min ikun irid jagħmel hekk . L-uniċi kundizzjonijiet li timponi l-liġi

¹ Ara Nota relattiva a fol. 83 - 91 tal-process .

jirrigwardaw l-ispejjeż għat-titliegħ tal-ħajt u s-solidita' tiegħu. Għalhekk il-komproprietarju l-ieħor ma jistax validament jopponi għal dan id-dritt għall-ebda raġuni . Huwa minnu illi jekk il-konvenut jgħolli dan il-ħajt, lill-attriċi ser titnaqqsilha sew il-veduta li tgawdi preżentement tal-Wied pittoresk tal-Lunzjata, imma ma tistax b'daqshekk takkuża lill-konvenut li għax irid jeżercita dritt li tagħtih il-liġi, dan qed jagħmlu malizjożament . Lanqas il-fatt li ma jkunx hemm ebda introspezzjoni minn fond għall-ieħor m'għandu jagħmel differenza, għaladarba l-liġi ma timponi ebda kundizzjoni għat-twettieq ta' dan id-dritt ta' inalzament ta' ħajt diviżorju .

Għaldaqstant it-talbiet attriċi taħt l-ebda aspett tal-liġi ma jistgħu jkunu ġustifikati u konsegwentement ser jiġu miċhuda.

Niġu issa għall-**kontro-talba tal-konvenut** . Dan qed jitlob illi l-attriċi tiġi ordnata tneħħi *railing* tal-ħadid li hija waħdelet fuq l-opra morta tat-terrazzin tagħha fejn din tħares għal fuq il-proprijeta' tiegħu, u biex tissostitwih b'ħajt tal-ġebel sa l-għoli minimu rikjest mill-liġi, biex tiġi evitata l-introspezzjoni. Irriżulta sew mir-rapport peritali u anke mill-aċċess miżmum minn din il-Qorti stess fuq il-post, illi l-attriċi tassew għandha terrazzin li toħrog għalih mill-kamra tas-sodda tal-fond tagħha . Dan it-terrazzin huwa mdawwar b'opra morta għolja żewġ filati, u *railing* tal-ħadid fuqha² . Minn naħa tal-lvant dan it-terrazzin jagħti għal fuq bejt tal-konvenut, u għalhekk faċilment jista' jkun hemm l-introspezzjoni mill-fond ta' l-attriċi għal fuq dak tal-konvenut³.

L-artikolu 427 (1) tal-kap. 16 jobbliga lil min ikollu taraġ li jieħu għall-bejt sabiex a spejjeż tiegħu jgħolli l-ħajt diviżorju sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt . Billi, kif ġia ngħad, dan il-ħajt fil-preżent mhux ta' l-għoli rikjest mil-liġi, għandu raġun il-konvenut jagħmel dawn it-talbiet tiegħu, biex titneħħa dik il-parti tar-*railing* mqegħda fuq l-opra morta tat-terrazzin ta' l-attriċi u li tħares għal fuq

² ara Dok. KRC 01a fol. 44, Dok. KRC 02 a fol. 45 .

³ Dok. KRC 24 a fol. 67, Dok. KR c 03 a fol. 46 u pjanta Dok. A a fol. 74 dettal BB .

il-proprjeta' tiegħu, u tiġi sostitwita b'ħajt sa l-għoli minimu rikjest mil-liġi . L-attriċi tgħid illi din l-opra morta ilha hekk għal żmien twil, minn meta x'aktarx iż-żewġ fondi kienu għadhom proprjeta' waħda . Pero' dwar dan ma nġiebu ebda provi . Anzi jidher illi dan it-taraġ sar pjuttost reċentement, u x'aktarx illi qabel ma saret r-*refurbishment* tad-dar ta' l-attriċi, ma kien hemm ebda aċċess għal dan il-bejt konvertit f'terrazzin . Żgur għalhekk li ma tista' tapplika ebda preskrizzjoni trentennali f'dan ir-rigward . Anzi huwa għal kolox eskluż fil-liġi tagħna illi servitu ta' prospett, bħala servitu' mhux apparenti, jista' qatt jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni, (Appell : Caruana vs Gauci" 3.7.1995, kollez. Vol. LXXIX. 586) .

Il-konvenut isostni illi r-*railing* li poġġiet l-attriċi fuq l-opra morta tat-terrazzin tagħha jmur kontra d-dispożizzjonijiet ta' l-artiklu 425 tal-kap. 16 . Imma dan l-artikolu jipprojbixxi l-ftuħ ta' twieqi w aperturi oħra fil-ħajt diviżorju, li mhux il-każ hawnhekk . Anzi dak li għamlet l-attriċi pjuttost jikser id-dispożizzjoni ta' l-artikolu 427 li jitkellem appuntu dwar l-opra morta f'ħitan diviżorji, bl-iskop li tiġi eliminata l-possibilita' ta' introspezzjoni minn min ikun fuq dak il-bejt . *Railing* bħal dan żgur li mingħajr il-kunsens tal-ġar ma jistax jissositwixxi l-opra morta sa l-għoli rikjest mil-liġi u għalhekk it-talba tal-konvenut li titneħħa l-parti ta' dan ir-*railing* li jagħti għal fuq il-bejt tiegħu u jiġi sostitwit b'ħajt tal-kantun sa l-għoli rikjest mil-liġi hija ġustifikata taħt dan l-istess artikolu tal-liġi .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi :

a. Dwar **iċ-ċitazzjoni** ta' l-attriċi billi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut fuq il-mertu u tiċħad it-talbiet attriċi; u

b. Dwar **il-kontro-talba** tal-konvenut, billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-attriċi u l-ewwel talba tal-konvenut, tilqa' t-talbiet l-oħra u :

1. tordna lill-attriċi sabiex fi żmien xahrejn taqla' dik il-parti tar-*railing* li għandha fit-terrazzin tagħha li tiġi fuq ir-riħ tal-bini tal-konvenut u tissostitwiha b'ħajt tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

ġebel sa l-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m.) 'l fuq mill-wiċċ tal-bejt tagħha f'dan it-terrazzin; u

2. fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenut jagħmel dan ix-xogħol huwa a spejjeż ta' l-attriċi .

Bl-ispejjeż, sew taċ-ċitazzjoni, kif ukoll tal-kontro-citazzjoni, kontra l-istess attriċi .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----