



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

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 197/1997/1

L-avukat Dottor Carmelo Galea
Bħala mandatarju tal-imsiefer
Anthony sive Tonio Grech.

VS

Joseph Sultana
U b'degriet tal-5 ta' Dicembru, 1997
Dr. Chris Said ġie nominat kuratur deputat
Sabiex jirrappreżenta l-imsiefer
Joseph Sultana fl-atti taċ-ċitazzjoni.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur nomine, wara li ppremetta illi:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-ħdax (11) ta' Novembru, elf disa' mija tlieta u disgħin (1993), Anthony Grech akkwista d-dar mhux uffiċjalment markata

Kopja Informali ta' Sentenza

bin-numru tnejn (2) fi Triq ġdida bla isem fi Triq Duru, Nadur, Għawdex, liema proprjeta' illum tmiss minn naħa tal-punent mal-proprjeta' tal-konvenut u ċjoe' mad-dar mhux uffiċjalment markata bin-numru tlieta (3);

Illi r-raba kondizzjoni tal-imsemmi kuntratt tistipula dan li ġej:

As regards the dividing wall on the western side, said wall shall be constructed by the company at its expense as regards that part from the cliff edge up to the point where it reaches the building. This part of the wall shall be built up to the height of three (3) courses and cannot at any time be increased by the purchaser. As regards that part of the dividing wall adjacent and parallel to the building, namely parallel to that part which constructed upon, this wall shall be built at the joint expense of the purchaser and the owner of the adjacent house numbered three (30 at the demand of either of them at a height not exceeding seven (7) courses;

u peress illi effettivament, il-bini tal-attur jestendi lejn it-tramuntana aktar mill-bini tal-konvenut u di piu' qiegħed f'livell ta' żewġ filati aktar baxx minn dak tal-konvenut. Għaldaqstant dan il-ħajt diviżorju għandu ai termini tal-istess kuntratt ikun seba' filati għoli minn fuq in-naħa tal-konvenut (ċjoe' disa' filati għoli minn naħa tal-attur) sa biswit il-bini tal-istess konvenut, u minn dik il-parti lejn it-tramuntana sakemm jispiċċa l-bini tal-attur, l-istess ħajt għandu jkun seba' filati għoli minn naha tal-istess attur.

Illi effettivament, dan il-ħajt inbena skond dawn l-ispeċifikazzjonijiet u kull parti kkontribwiet il-parti tagħha mill-ispejjeż relattivi; iżda issa l-konvenut irid ineħhi parti mill-istess ħajt u jbaxxiħ sabiex huwa jkun jista' jgawdi prospett għal fuq l-art tal-attur;

Illi inoltre l-imsemmi ħajt għandu skond il-liġi ikun ta' ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm); iżda minkejja dan, f'partijiet mill-istess ħajt, il-konvenut qatta' forma ta' ħnejjiet u b'hekk naqqas il-ħxuna tal-ħajt minn fuq in-naħa tiegħu għal anqas minn dik

stabbilita' mill-ligi, u inoltre naqqas l-istabbilita' tal-istess ħajt; u dan bi preġudizzju ovvju għad-drittijiet tal-attur;

Illi inoltre l-konvenut qata' l-ogħla filata tal-imsemmi ħajt diviżorju fuq in-naħa tiegħu f'forma triangolari u dan ukoll bi preġudizzju għad-drittijiet legittimi tal-attur rigward l-imsemmi ħajt diviżorju.

Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi inti ma għandek ebda dritt illi tnaqqas jew tħott xi parti mill-għoli tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tagħkom fuq imsemmija kif attwalment jeżisti;

2. Konsegwentement tinibik milli tagħmel, personalment jew permezz ta' terzi, xi xogħol intiż għal dan il-għan;

3. Tiddikjara illi l-imsemmi ħajt diviżorju għandu jkun ta' ħxuna minima ta' tmienja u tletin centimetru (38cm) fil-partijiet kollha tiegħu, u illi għalhekk inti ma għandek ebda dritt la tagħmel ħnejjet fil-korp ta' dan il-ħajt u lanqas taqta' xi parti mill-għoli ta' dan il-ħajt f'forma triangolari;

4. Konsegwentement tikkundannak sabiex tirripristina l-ħxuna tal-ħajt billi tagħlaq l-imsemmija ħnejjet u tissostitwixxi l-ogħla filata tal-ħajt fuq in-naħa tiegħek b'filata ta' forma rettangolari; u dan fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilek prefiss;

5. fin-nuqqas tiegħek illi twettaq dawn ix-xogħlijiet, tawtorizza lill-attur illi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji huwa a spejjeż tiegħek taħt id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra ufficjali tal-... kontra tiegħek, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn issa inti ngunt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur nomine, ikkonfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine, l-avukat Dottor Chris Said, li eċċepixxa illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi l-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tal-attur u dik tal-konvenut inbena mis-sid oriġinali taż-żewġ proprjetajiet – Nadur Developments Limited – u huwa regolat mir-raba' kundizzjoni tal-kuntratt tal-ħdax (11) ta' Novembru tal-elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) illi permezz tiegħu l-attur akkwista l-fond tiegħu u mir-raba' kundizzjoni tal-kuntratt tal-ħdax (11) t'Awissu tal-elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) li permezz tiegħu l-konvenut akkwista l-fond tiegħu (Dok. a);

2. Illi kien l-attur li kontra kull dispożizzjoni tal-kuntratt ta' akkwist qabad u żied żewġ filati fuq il-ħajt kif mibni mis-sid oriġinali l-kumpanija Nadur Developments Limited u kif indikat b'mod ċar fil-kuntratti hawn fuq imsemmija;

3. Illi l-ħajt diviżorju w eżattament fejn huwa mibni b'seba' (7) filati inbena fl-istat li hu illum mis-sid oriġinali u ċioe' mill-kumpanija Nadur Developments Limited u Joseph Sultana ma għamel l-ebda xogħol fuq l-oġġla filati tal-imsemmi ħajt diviżorju, iżda għamel biss xi xogħol ornamental mal-istess ħajt komuni.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-ħdax (11) t'Awissu tal-elf disa' mija u erbgħa u disgħin 919940 Joseph Sultana u martu Rose Sultana akkwistaw id-dar bla numru uffiċċjali, magħrufa mhux uffiċċjalment bin-numru tlieta (3) fi Triq ġdida bla isem fi Triq Duru, fin-Nadur, Għawdex liema proprjeta' illum tmiss minn naħa

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-Lvant mad-dar mhux ufficċjalment markata bin-numru tnejn (2) u liema dar hija proprjeta' tal-attur Tonio Grech;

Illi r-raba' kundizzjoni tal-imsemmi kuntratt tistipula illi :-

"il-kompratur jobbliga ruġu li ma jgħollix il-ħitan diviżorji fuq in-naħa ta' wara tal-ġiardina għal għoli li jeċċedi tlett (3) filati 'l fuq mill-livell tal-qatran ... "

Illi l-ħajt diviżorju illi jifred il-fond tal-attur Tonio Grech mill-fond tal-konvenut Joseph Sultana inbena mill-Kumpanija Nadur Developments Limited illi kienet is-sid originali taż-żewġ fondijiet u li minn għandha akkwistaw kemm l-attur Tonio Grech kif ukoll il-konvenut Joseph Sultana;

Illi r-raba' kundizzjoni tal-kuntratt illi permezz tiegħu Tonio Grech akkwista l-fond tiegħu tistipula illi l-ħajt diviżorju fuq in-naħa tal-punent, mis-sies sa fejn jibda l-bini, għandu jiġi mtella' mill-kumpanija Nadur Developments Limited a spejjeż tagħha w aktar minn hekk illi :-

"This part of the wall shall be built up to the height of three (3) courses and cannot at any time be increased by the purchaser ..."

illi effettivament l-attur Tonio Grech qabad u żied żewġ filati fuq il-ħajt diviżorju w eżattament fuq il-parti tal-ħajt diviżorju illi twassal mis-sies sa fejn jibda l-bini u dan mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-konvenut Joseph Sultana;

illi għalkemm ġie interpellat kemm verbalment kif ukoll permezz ta' ittra ufficċjali tal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) sabiex ineħħi dawn il-filati miżjuda l-attur Tonio Grech baqa' inadempjenti.

Talab lill-attur nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi ż-żewġ filati li inti żidt fuq parti mill-ħajt diviżorju mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-konvenut jiksru d-dispożizzjonijiet tal-kuntratti li permezz

tagħhom inti u l-konvenut akkwistajtu l-fond rispettiv tagħkom;

2. Konsegwentament tikkundannak sabiex tirripristina l-ħajt diviżorju għall-istat illi kien billi tneħħi l-filati miżjuda u dan fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilek prefiss;

3. Fin-nuqqas li twettaq dawn ix-xogħlijiet, tawtorizza lill-konvenut illi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji huwa taħt id-direzzjoni ta' perit nominand u a spejjeż tiegħek.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) kontra tiegħed, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn issa inti ingunt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut nomine maħlufa minnu.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-attur nomine għal din il-kontro-talba, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Illi d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan għar-raġunijiet ġia dedotti fiċ-ċitazzjoni prinċipali kif ukoll għar-raġunijiet ulterjuri illi l-eċċipjenti sejjer jesponi wara li jkun ħa informazzjoni ulterjuri mingħand il-mandanti tiegħu;

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

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' April 2001 fejn innominat lill-A.I.C. Gordon Vella bħala perit tekniku sabiex jipprepara pjanti tal-fondi rispettivi tal-kontendenti in relazzjoni ma' xulxin.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit ipprezentata fid-29 ta' Ottubru 2004 u minnu maħlufa fl-24 ta' Gunju 2005.

Rat il-verbal tagħha tas-17 ta' April 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-affidavits prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda kwistjonijiet li nqalgħu bejn il-kontendenti rigward xogħlijiet fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi tagħhom fin-Nadur, Għawdex. Permezz taċ-ċitazzjoni tiegħu l-attur nomine qed jitlob illi l-konvenut:

1. jigi inibit milli jneħħi żewġ filati mill-ħajt diviżorju fejn dan jigi *parallel* mal-bini tiegħu;
2. jerga' jagħlaq l-erba' ħnejjiet li fetaħ fuq partijiet minn dan il-ħajt minn naħa tiegħu, għax naqqas mill-ħxuna minima tiegħu rikjesta mill-ligi u konsegwentement dgħajjed l-istabilita' tiegħu;
3. jibdel l-għola filata ta' l-istess ħajt diviżorju, billi minn naħa tiegħu qatagħha f'forma angolari, kontra r-rieda ta' l-attur.

Da parti tiegħu, il-konvenut, filwaqt illi jiċċhad illi għamel xi ħaġa rregolari, fil-kontro-talba tiegħu talab li l-attur jigi ordnat ineħħi żewġ filati żejda li għamel fuq dan in-naħa ta' wara ta' l-istess ħajt fil-parti fejn m'hemmx bini.

Il-perit tekniku l-A.I.C. Gordon Vella pprepara żewġ pjanti tal-ħajt in kwistjoni, kif ukoll tal-btieħi tal-ġemb tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, u ta' parti mill-bini fil-pjan terren taż-żewġ proprjetajiet.¹

L-għoli tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti jinsab regolat b'mod speċifiku fil-kuntratti ta' akkwist da parti taż-żewġ kontendenti, li xtraw mingħand l-istess vendituri. L-ewwel li xtara kien Anthony Grech. Fir-

¹ Ara relazzjoni u pjanti tal-perit Gordon Vella a fol. 60 - 63 u ritratti a fol. 64 - 65 tal-process

raba kondizzjoni fil-kuntratt tiegħu gie stipulat espressament illi:

*"As regards the dividing wall on the western side, said wall shall be constructed by the company at its expense as regards that part from the cliff edge up to the point where it reaches the building. This part of the wall shall be built up to the height of three (3) courses and cannot at any time be increased by the purchaser. As regards that part of the dividing wall adjacent and parallel to the building, namely parallel to that part which is constructed upon, this wall shall be built at the joint expense of the purchaser and the owner of the adjacent house numbered three (3), at the demand of either of them at a height not exceeding seven (7) courses."*²

Kundizzjoni simili giet riprodotta fuq il-kuntratt ta' akkwist da parti tal-konvenut Sultana. Infatti r-raba' kundizzjoni f'dan il-kuntratt tistipula illi:

*"Il-kompratur jobbliga ruħu li ma jgħollix il-ħitan diviżorji fuq in-naħa ta' wara tal-ġiardina għal għoli li jeċċedi tlett (3) filati 'l fuq mil-livell tal-qatran. Rigward dik il-parti tal-ħitan diviżorji qrib il-bini proprjeta' tad-dar imsemmija dana għandu jkun ta' għoli ta' seba' (7) filati sal-estensjoni ta' tnejn punt deċimali wieħed tlieta metri (2.13) u minn dan il-punt 'l quddiem għandu jkun ta' mhux aktar minn tlett filati 'l fuq mil-livell tal-qatran."*³

Jidher illi dawn il-kondizzjonijiet kienu saru sabiex il-veduta mprezzabbli li dawn il-fondi jgawdu tibqa' salvagwardata u ma tigix disturbata kapriċċjożament minn xi ħadd mill-ġirien a skapitu ta' l-ieħor, bil-bini ta' ħitan għola min dawk miftehma.

It-talbiet ta' l-attur: l-attur nomine jippretendi illi peress illi hemm diżlivell ta' żewġ filati bejn il-proprjetajiet rispettivi, il-parti tal-ħajt diviżorju fejn hemm il-bini għandha tkun ta' seba' filati minn naħa tiegħu, imma ta' disa' filati minn

² ara kuntratt in atti Nutar Dr. P. Pisani tal-11.11.1993 a fol. 5 tergo. .

³ Ara kuntratt in atti Nutar P. Pisani wkoll tal-11.8.1994; Dok. A fol.

naħa tal-konvenut. Din pero' hija asserzjoni gratuwita u bl-ebda mod ma tinsab sostanzjata minn dak li Anthony Grech stess intarbat li jagħmel meta akkwista l-fond tiegħu. Kif rajna, f'dak il-kuntratt ġie speċifikat illi l-ħajt għandu jkun għoli mhux iżjed minn seba' filati, u ma ngħad xejn dwar diżlivell bejn fond jew ieħor. Dak li jkun ġie bonarjament miftiehem bejn il-partijiet fuq kuntratt, sakemm ma fih xejn kontra l-liġi, għandu dejjem jiġi onorat, u huwa għal kollox inutili għall-attur li jargumenta illi l-konvenut bnielu veranda f'għoli iktar milli kien jaħseb illi ser tiġi, meta huwa xtara l-fond tiegħu.⁴ M'għandu għalhekk ebda dritt l-attur jitlob, kif effettivament għamel f'din il-kawża, li l-konvenut jinżamm milli jneħhi dawn iż-żewġ filati żejda li ġew konstruwiti fuq il-ħajt diviżorju.

Minn naħa l-oħra l-konvenut żgur li mingħajr il-kunsens tal-komproprietarju l-ieħor ma setax jagħmel xogħlijiet li bihom jippreġudika d-drittijiet ta' l-attur. Konsegwentement l-erba' hnejjiet li skava l-konvenut fuq in-naha tiegħu tal-ħajt diviżorju, kif ukoll it-tqattieħ ta' l-għola filata f'forma angolari fuq l-istess naħa saru abużivament u għandu dritt l-attur jinsisti għal xogħlijiet rimedjali f'dan ir-rigward. Il-liġi trid illi l-ħxuna ta' ħajt diviżorju bejn żewġ fondi jkun ta' mhux inqas minn tmienja u tletin ċentimetru (38 cm).⁵ Il-ħajt eżistenti fih ħxuna ta' żewġ filati,⁶ u l-ħnejjiet li ġew skavati fih inaqqsu sostanzjalment mill-ħxuna tiegħu, b'tali mod li żgur ma inżammewx l-ispeċifikazzjonijiet rikjesti mill-liġi.

L-istess fir-rigward tat-tqattieħ f'forma angolari ta' l-għola filata fil-ħajt in kwistjoni. Minbarra t-tnaqqis tal-ħxuna tal-ħajt anke f'din il-parti tiegħu, jekk ma tiġix kontestata, din l-angolatura tista' tagħti l-interpretazzjoni ta' proprjeta' tal-ħajt a favur ta' konvenut, ġialadarba l-inklinazzjoni tagħha qegħda għal fuq il-proprjeta' tiegħu.⁷

⁴ ara affidavit tiegħu Dok. AG 1 a fol 33 .

⁵ art.407 tal-kap.16 .

⁶ ara photo B anness mar-rapport peritali a fol. 65 .

⁷ ara Noti tal-Prof. Caruana Galizia dwar is-servitujiet predjali a fol. 653 fejn jittellem dwar l-hekk imsejha "piovente" .

Il-kontro-talba tal-konvenut : Il-konvenut minn naħa tiegħu qed jinsisti illi l-attur ineħħi żewġ filati żejda li tella' fuq il-parti tal-ħajt diviżorju fejn hemm il-ġiardini rispettivi tal-kontendenti. Fuq din il-parti tal-ħajt jittkellmu ċar iż-żewġ kuntratti li bihom il-kontendenti akkwistaw il-fondi tagħhom. Kif rajna, din il-parti tal-ħajt ma setgħetx tkun għola minn tliet filati, u allura ż-żewġ filati żejda li tella' l-attur fuq din il-parti tal-ħajt, imorru kontra dak li huwa stess intrabat li jonora fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu.⁸ Lanqas hawn ma jidher illi nkiseb il-kunsens tal-ġar sabiex isiru dawn ix-xogħlijiet. Għandu raġun għalhekk il-konvenut f'din it-talba tiegħu.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

1. Fir-rigward taċ-ċitazzjoni ta' l-attur billi:

- (i) tiċħad l-ewwel talba, billi ż-żewġ filati żejda li hemm fuq dik il-parti tal-ħajt diviżorju fejn hemm il-bini kellha tkun ta mhux iżjed minn seba' filati għolja;
- (ii) tiċħad ukoll it-tieni talba konnessa;
- (iii) tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-ħajt diviżorju għandu jkun ta' ħxuna minima ta' tmienja u tletin centimetru (38 cm) fil-partijiet kollha tiegħu, u li għalhekk il-konvenut ma kellu ebda dritt la jagħmel ħnejjet fil-korp ta' dan il-ħajt u lanqas jaqta' xi parti mill-għoli ta' dan il-ħajt f'forma angolari;
- (iv) konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi żmien tliet xhur mil-lum jirripristina l-ħxuna ta' dan il-ħajt billi jagħlaq l-imsemmija ħnejjet u jissostitwixxi l-ogħla filata ta' l-istess ħajt fuq in-naħa tiegħu b'filata ta' forma rettangolari;
- (v) fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel hekk fiż-żmien hawn konċess, tawtorizza lill-attur nomine jagħmel huwa stess l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-

⁸ Ara kundizzjoni numru 4 fuq l-att tal-11.11.1993 ġia msemmi

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenut, u taħt is-superviżjoni ta' I-A.I.C. Gordon Vella, li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini.

2. Fir-rigward tal-kontro-talba billi:

(i) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi ż-żewġ filati li l-attur żied fuq parti mill-ħajt diviżorju li minn fejn jispicċa l-bini jagħti għal fuq is-sies, fin-naħa tal-ġiardini rispettivi tal-kontendenti, saru mingħajr il-kunsens tal-konvenut u jiksru d-dispożizzjonijiet tal-kuntratti li permezz tagħhom il-kontendenti akkwistaw il-fondi rispettivi tagħhom;

(ii) konsegwentement tikkundanna lill-attur sabiex fl-istess żmien ta' tliet xhur jirripristina l-ħajt diviżorju għall-istat li kien, billi jneħħi dawn iż-żewġ filati żejda fil-parti msemmija; u

(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenut jagħmel dan huwa stess a spejjeż ta' l-attur u taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit Vella.

L-ispejjeż, sew taċ-ċitazzjoni, kif ukoll tal-kontro-talba, fiċ-ċirkostanzi, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----