FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-}amis, 7 ta' Frar, 2002

Kaw\a Numru 8
~itazz. Nru. 2450/00JRM

Michael u Annunzjata *sive* Nancy konju[i **MIFSUD**

vs

Philip u Carmen konju[i **MIFSUD**

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fl-14 ta' Novembru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-partijiet huma proprjetarji rispettivament l-atturi tal-fond "Cyael" Numru erbatax (14), Triq Mikelang Sapiano, Zebbug, u l-konvenuti tal-fond "Santa Rita House" Triq Mikelang Sapiano, Zebbug, liema zewg fondi huma attigwi u kontigwi g]al xulxin;

Illi kull wie]ed mill-fondi hawn fuq imsemmija g]andu tarag li jiehu g]all-bejt rispettiv tieg]u, u li g]alhekk jikkonkorru l-elementi previsti mill-artikolu 427 subin`i\ tlieta (3) tal-Kap. 16 Li[ijiet ta' Malta sabiex iz-zewg partijiet ikollhom l-obbligu reciproku li jg]ollu l-]ajt divizorju sa g]oli ta' metru u tmenin `entimetru mill-invell tal-bjut tag]hom;

Illi l-]ajt divizorju bejn iz-zewg fondi fuq imsemmija ma jil]aqx l-g]oli rikjest mil-li[i, u li g]alhekk l-atturi nterpellaw ripetutament lill-konvenuti sabiex jag]tu l-kunsens tag]hom g]ax-xog]lijiet ne`essarji u sabiex ine]]u minn fuq il-]ajt divizorju l-]adid tal-]bula ta' l-inxir tag]hom li huwa ta' ostakolu sabiex l-istess]ajt divizorji ji[i mg]olli, izda l-konvenuti baqg]u inadempjenti u anzi rrifjutaw kategorikament li jag]tu tali kunsens;

Illi l-atturi jixtiequ javvalixxu ru]hom mid-dritt li jag]tihom l-artikolu 427 subin`i\ tlieta (3) tal-Kap. 16 Li[ijiet ta' Malta li jsejj]u lill-konvenuti jo]orgu nofs l-ispejje\ ne`essarji sabiex jitg]olla l-]ajt divizorju kif fuq imsemmi;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex prevja kull dikjarazzjoni ne`essarju u opportuna:

1. Tawtorizza lill-atturi, *occorrendo* ta]t id-direzzjoni ta' periti nominandi, jag]mlu dawk ix-xog]lijiet li jkunu ne`essarji sabiex jg]ollu l-livell tal-]ajt divizorju esistenti bejn il-bjut tal-fondi "Cyael" Numru erbatax (14), Triq Mikelang Sapinao, Zebbug, u "Santa Rita House", Triq Mikelang Sapiano, Zebbug sa l-g]oli ta' metru u tmenin `entimetru milll-invell tal-bjut rispettivi ta\-\ewg fondi;

2. Tillikwida l-ispejje\ ne`essarji sabiex isiru x-xog]lijiet mitluba fl-ewwel talba, u tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-atturi nofs is-somma hekk likwidata;

Bl-img]axijiet u bl-ispejje\ legali;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi;

Rat illi l-im]arrkin, notifikati kif imiss b'kopja tal-Att ta`-~itazzjoni u bl-Avvi\ tas-Smig] fit-8 ta' Marzu, 2001[1], naqsu li jressqu Nota tal-E``ezzjonijiet fi\-\mien mog]ti lilhom mil-li[i u lanqas qatt dehru biex b'xi mod jikkontestaw it-talbiet tal-atturi kull meta ssej]et il-kaw\a, u g]alhekk baqg]u kontuma`i;

Rat id-Degriet tag]ha tal-5 t'April, 2001, li bih]atret lill-Perit Arkitett Alan Saliba biex jag]tiha rapport dwar ix-xog]ol me]tie[li jsir skond it-talba tal-atturi u l-kejl tal-]ajt li jmissu jittella';

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fid-9 ta' Novembru, 2001[2], u ma]lufa minnu waqt is-smig] tat-12 ta' Di`embru, 2001;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Semg]et lill-avukat tal-atturi jiddikjara li joqg]od g]all-konklu\jonijiet mil]uqa mill-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tieg]u;

Rat id-Degriet tag]ha tat-12 ta' Di`embru, 2001, li bih]alliet il-kaw\a g]al-lum g]as-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kaw\a, l-atturi qeg]din jitolbu li ji[u m]ollija jg]ollu]ajt li jaqsam id-dar tag]hom minn dik tal-im]arrkin, billi jit]allew jag]mlu x-xog]ol me]tie[u jaqsmu l-ispejje\ mal-istess im]arrkin biex b'hekk ma jkunux jistg]u jittawlu i\jed [ol-[id ta' xulxin;

[1] Pa[. 12 *tergo* tal-pro`ess
[2] Pa[[. 20 sa 30 tal-pro`ess

Illi l-atturi qeg]din isejsu t-talba tag]hom fuq dak li jipprovdi l-artikolu 427 tal-Kodi`i ~ivili, u jg]idu li billi \-\ew[t idjar g]andhom tara[li jag]ti g]all-bejt, u billi l-]ajt (jew a]jar, l-opramorta) li di[a' hemm ma jil]aqx l-g]oli msemmi f'dak l-artikolu, allura g]andhom il-jedd li jinsistu li dik l-opramorta titg]olla sal-g]oli msemmi mil-li[i;

Illi, kif di[a' ng]ad, l-im]arrkin ma we[bux g]at-talbiet tal-atturi, imma matul il-kaw\a jidher li]atru avukat li deher f'isimhom u segwa l-kaw\a. Kif jidher ukoll mill-verbal tal-a``ess mi\mum mill-Perit Tekniku ma]tur[3]; l-im]arrkin kienu pre\enti g]al dak l-a``ess. F'dan id-dawl, g]alhekk, il-Qorti ma tistax ma tqisx il-kontuma`ja tag]hom b]ala nuqqas ta' qbil mat-talbiet tal-atturi, skond kif imfisser fil-[urisprudenza tal-Qrati tag]na[4];

Illi l-kwestjoni ta' l-g]oli ta' opramorta bejn \ew[fondi hija ka\ ta' servitu' legali u, b'\ieda ma' dan, wa]da li tqieset b]ala ta' ordni pubbliku li to]loq dmir impost mil-li[i u li mhux su[[etta g]al rinunzja[5]. Hija ka\ ta' servitu' favur il-post li hu i\jed fil-baxx jew g]andu ambjenti ibg]ax mill-post ta' biswitu u li [o fihom jista' wie]ed jittawwal: mhijiex servitu' favur il-persuna li tg]ammar f'dak il-post[6];

Illi min]abba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' de`i\jonijiet li jg]idu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-titlig] tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni[7], imbasta li, min]abba li hija regola li tillimita l-u\u tal-[id tal-fond serventi, jirri\ultaw l-elementi me]tie[a biex dan il-jedd jista' jintalab[8];

Illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-prin`ipju li sid ta' post g]andu jedd igawdi]wej[u bla nd]il u ming]ajr ma

---

[3] Pa[. 28 tal-pro`ess

[4] Ara, per e\empju, App. ~iv. **6.11.1959** fil-kaw\a fl-ismijiet ***{. {erada vs S. Attard*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.545**)

[5] P.A. **11.12.1965** fil-kaw\a fl-ismijiet ***J. Axiaq vs F. Galea et*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.1075**)

[6] Art 400(1) tal-Kap 16 u ara wkoll App. ~iv. **14.3.1984** fil-kaw\a fl-ismijiet ***E. Grech vs C. Vella*** (Kollez. Vol: **LXVIII.ii.140**)

[7] P.A. WG **20.5.1988** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Vin`enza Azzopardi vs Antonia Holden***

[8] App. ~iv. **23.4.1926** fil-kaw\a fl-ismijiet ***|ammit Gau`i vs Callus*** (Kollez. Vol: **XXVI.i.463**)

jbati sindakar jew tnemmis mill-[irien tieg]u, sakemm huwa nnifsu ma jkunx]oloq jew ippermetta servitu' favur l-og]la post[9];

Illi l-]ames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li g]andhom ji[u m]arsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inklu\ seta]); (b) li jitla' jew jista' g]alih b'tara[, jew, kif ing]ad f'g]add ta' sentenzi, b'modi o]ra ta' a``ess li jirrendu t-tlug] fuq dak il-bejt jew seta] mhux wie]ed diffi`li jew skabru\; (`) li l-]ajt g]andu jitg]olla sa metru u tmenin `entimetru 'l fuq minn wi`` il-bejt jew seta] tal-post l-i\jed g]oli; (d) li l-]ajt li jittella' g]andu jkun tal-istess]xuna tal-]ajt li fuqu jittella'[10]; u (e) li dan jittella' bi spejje\ tas-sid tal-post l-i\jed g]oli, sakemm is-sidien ta\-\ew[postijiet ma jkollhomx bejt jew seta] li t-tnejn jitilg]u g]alih b'tara[jew mezz ie]or ta' a``ess kif ing]ad u li jkunu, bejn wie]ed u ie]or fl-istess livell[11], f'liema ka\ l-ispejje\ g]at-titlig] tal-]ajt jinqasmu bejniethom;

Illi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li l-Qorti g]adha kemm g]amlet, ikun xieraq li wie]ed jg]addi biex jara x'jirri\ulta fl-atti tal-kaw\a dwar il-ka\ tal-atturi. Mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku jirri\ulta li kemm l-atturi u kif ukoll l-im]arrkin g]andhom bjut li jitilg]u g]alihom minn tara[kull wie]ed. Jidher li l-bejt tal-im]arrkin huwa f'livell ftit i\jed baxx minn dak tal-atturi bi ftit `entimetri, i\da l-]ajt e\istenti jista' jsir titwil minn fuqu g]al [ol-post l-ie]or kemm mill-atturi u kif ukoll mill-im]arrkin. Id-differenza bejn l-u`u] ta\-\ew[t ibjut tal-partijiet m'hijiex tali li xxejjen dak li jipprovdi l-artikolu 427(3). Skond il-Perit, biex il-]ajt ikun tal-g]oli li trid il-li[i, jrid jitg]olla bi tliet (3) filati o]ra u kisja mhux g]olja ta' konkrit fil-wi``;

Illi ntwera li l-post tal-atturi huwa i\jed fond u itwal minn dak tal-im]arrkin. I\-\ew[postijiet g]andhom bit]a retroposta kull wie]ed u, fuq in-na]a ta' wara tal-bejt, kamra tal-bejt. Il-Perit sab li l-medda ta']ajt li trid tittela'

---

[9] App. ~iv. **5.10.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***E. Bu]a[iar vs J. Mallia*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.719**)
[10] Art. 427(2) tal-Kap 16
[11] Art. 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap 16

mill-fa``ata lura hija ta' tul ta' disa' metri u]amsa u sebg]in `entimetru (9.75m), u bi knatan ta' ]xuna ta' ]mistax-il `entimetru (0.15m). Biex isir dan, iridu jitne]]ew (kemm min-na]a tal-atturi u kif ukoll min-na]a tal-im]arrkin) xi]adidiet li mag]hom jintrabtu]bula tal-inxir, u trid timtela' wkoll parti mill-]ajt e\istenti fejn hemm ingaljat tank tal-ilma min-na]a tal-im]arrkin;

Illi, fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib li ntwera li hemm l-elementi kollha li trid il-li[i biex il-]ajt jitg]olla, u li dan ikun fl-interess mhux biss tal-atturi imma wkoll tal-im]arrkin;

Illi f'dan il-ka\, l-atturi ma talbux il-kundanna tal-im]arrkin biex jg]ollu l-]ajt, i\da li huma stess ikunu awtori\\ati li j\idu l-g]oli tal-]ajt u li l-im]arrkin jaqsmu l-ispejje\. Kif ing]ad, u wara li ttie]ed kont ta' kull fattur rilevanti mir-Relazzjoni peritali, jidher li t-talba attri`i ma setg]etx tkun mod ie]or;

Illi l-atturi ma ressqu l-ebda prova jew stima dwar l-ispejje\ li sejrin jintefqu biex ikunu jistg]u jsiru x-xog]lijiet li qeg]din jintalbu, u kien biss fid-Dikjarazzjoni ma]lufa tag]hom li qalu li l-ispi\a ma taqbi\x l-elf lira Maltin (Lm 1,000);

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi, fil-kontuma`ja tal-im]arrkin:

Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tawtori\\ahom biex jg]ollu l-]ajt li jaqsam il-bejt tag]hom minn dak tal-im]arrkin sal-g]oli ta' metru u tmenin `entimetru mil-wi`` tal-bejt tal-istess atturi;

Tordna lill-im]arrkin biex, sa mhux i\jed tard minn [img]a qabel ma jkun sejjer jinbeda x-xog]ol imsemmi fl-ewwel talba, u wara li ji[u hekk mg]arrfin bil-miktub mill-atturi, jaqilg]u l-erba' (4)]adidiet tal-]bula tal-inxir li hemm mal-]ajt e\istenti fuq in-na]a tal-bejt tag]hom;

Tordna li x-xog]ol kollu jsir ta]t id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Arkitett Alan Saliba, u skond il-konklu\jonijiet mil]uqa minnu fir-Relazzjoni tieg]u;

Tilqa' t-tieni talba attri`i fis-sens li l-ispejje\ kollha tax-xog]lijiet me]tie[a jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet, imma tastjeni li tillikwida l-ispi\a billi ma tressqux provi f'dan ir-rigward;

Tordna lill-atturi li, permezz ta' Nota fl-atti ta' din il-kaw\a, iressqu rendikont tal-ispejje\ minfuqa fit-twettiq tax-xog]lijiet me]tie[a, inklu\i dawk tal-Perit Tekniku ma]tur, u ma' liema Nota g]andhom ji[u mehmu\a ri`evuti tal-ispejje\ kollha minfuqa; u

Tikkundanna lill-im]arrkin i]allsu l-ispejje\ tal-kaw\a.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
7 ta' Frar, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,

7 ta’ Frar, 2002