MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 729/2004

Michael u Alberta konjugi Risiott

vs

Enrich u Sandra konjugi Stafrace

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 30 ta' Settembru 2004 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponew: -

Illi d-dar residenzjali tal-atturi tinsab agjacenti ghal dik tal-konvenuti.

Illi l-bejt tal-propjeta` tal-konvenuti (Sycamore, 18, Triq M. Pianta, tal-Ibbrag) qieghed f'livell iktar gholi minn dak tal-propjeta` tal-atturi u l-opramorta li tifred iz-zewg

proprjetajiet ma hijiex tal-gholi regolamentari kif titlob il-ligi.

Illi l-konvenuti erigew strutturi temporanji fuq il-parti l-minduda tal-imsemmija opramorta, li qeghdin jostruwixxu l-possibbilta` li jizdied xi gholi fl-istess opramorta.

Illi ghalkemm l-atturi interpellaw lill-konvenuti diversi drabi sabiex jghollu l-gholi tal-opramorta sal-livell minimu li titlob il-ligi izda l-konvenuti pero` baqghu inadempjenti.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghandhom inehhu l-istrutturi temporanji li jinsabu fuq l-opramorta li tifred il-proprjetajiet tal-kontendenti u jghollu l-opramorta sal-gholi minimu stabbilit mil-ligi a spejjez tal-konvenuti;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti inehhu l-istrutturi temporanji li jinsabu fuq l-opramorta li tifred il-proprjetajiet tal-kontendenti li qeghdin jostruwixxu l-possibibbilta` li tizdied fl-gholi taghha l-istess opramorta u jghollu l-opramorta sal-gholi minimu stabbilit mil-ligi, taht id-direzzjoni, okkorrendo, ta' perit nominandi, kollox a spejjez tal-konvenuti u dan taht kull provvediment xieraq u opportun li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti; u

3. Tordna illi in difett li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien lilhom moghti mill-Qorti, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghlijiet necessarji u ordnati mill-Qorti huma stess, taht is-supervizjoni tal-istess perit imqabbad mill-Qorti, a spejjez u riskju tal-konvenuti - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali tal-5 ta' Marzu 2004 u tat-18 ta' Marzu 2004, kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Enrich u Sandra konjugi Stafrace datata 9 ta’ Gunju (fol 43) fejn esponew: -

1. Illi qabel xejn jisthoqq illi l-atturi jgibu prova ta' proprjeta` tal-fond illi allegatament jghixu fih.

2. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi huma kienu pprestaw il-kunsens taghhom ghall-istat ta' fatt prezenti, u dan meta l-konvenuti kienu qed jaghmlu xi xoghlijiet fuq il-bejt taghhom, tant hu hekk illi l-atturi accettaw illi jsiru xi xoghlijiet mill-konvenut Enrich Stafrace a beneficcju tal-fond fejn jirresjedu l-atturi, ghal liema xoghlijiet ma hax flus.

3. Illi fi kwalunkwe kaz jekk ser tinstab xi responsabbilta` u/jew ikun hemm ordni biex isiru xoghlijiet, l-ispejjez taghhom ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenuti *stante* illi kemm il-bejt fejn jirresjedu l-atturi kif ukoll dak fejn jirresjedu l-konvenuti huma facilment u abbitwalment accessibbli *ai termini* tal-ligi.

4. Illi salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-14 ta' Settembru 2005.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi Michael u Alberta konjugi Risiott datata 10 ta' April 2006 a fol 92 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Gunju 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti tat lill-konvenuti fic-cirkustanzi attwali zmien sal-31 ta' Lulju 2006 biex iressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Dicembru 2006.

Rat ir-rikors tal-konvenuti datat fit-30 ta' April 2010 a fol 110 tal-process fejn l-esponenti jissottomettu illi din il-Qorti joghgobha tghaddi ghall-prolazzjoni tas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjez u d-Digriet ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tal-20 ta' April 2010 a fol.110 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tat-12 ta’ Dicembru 2012 mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-16 ta’ Mejju 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Mejju 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn b’ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghat-3 ta’ Ottrubu 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta’ din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu ordnati jghollu l-opramorta bejn il-bjut tal-kontendenti peress li din mhix tal-gholi stipulat bil-Ligi. Il-konvenuti eccipew li l-atturi kienu taw il-kunsens taghhom ghall-istat ta’ fatt ezistenti meta kienu qed jaghmlu x-xoghlijiet fuq il-bejt taghhom u, f’ kaz li jigu ordnati jaghmlu xi xoghlijiet, l-ispejjez relattivi ghandhom jinqassmu bejn iz-zewg partijiet peress li l-bejt tar-residenza tal-atturi hija ukoll facilment accessibbli.

Fil-mori kienu l-konvenuti li bnew dak kollu mitlub fic-citazzjoni u ghalhekk il-mertu tal-kawza gie ezawrit. Skont Digriet ta’ din il-Qorti kif diversament presejduta moghti fl-20 ta’ April 2010[1] s-sentenza hija limitata ghall-kap tal-ispejjez.

Provi Prodotti

Xehedu l-attur **Michael Risiott**[2] u **Sandra Stafrace**,il-konvenuta[3]. Mix-xhieda taghhom, kif konfermat mix-

[1] Fol.110 tal-process
[2] Affidavit a fol. 8 tal-process
[3] Seduta tal-31 ta’ Ottubru 2005

xhieda tal-periti **Perit Joseph Zerafa Boffa**[4]**, u Paul Camilleri** [5] jirrizulta li l-proprjeta tal-konvenuti ghandu l-livell tal-bejt tieghu aktar gholi minn dak tal-bejt tal-atturi b'erba' filati u f'xi partijiet ta' 3 filati.[6] Dawn ta' l-ahhar kienu interpellawhom biex jghollu l-opramorta b'ittri datati il-5 ta' Marzu 2004 u it-18 ta' Marzu 2004[7]. L-attur cahad li kien ghamel xi ftehim mal-konvenuti dwar l-opramorta. Ix-xoghlijiet li kienu saru kienu jikkonsisti f'tiswijiet ta' hsarat li sehhew fuq in-naha tal-hajt tal-atturi. Jirrizulta mhux ikkontestat li iz-zewg partijiet jaccedu ghal fuq il-bjut rispettivi taghhom.

Jirrizulta li bejn is-saqaf ta' l-atturi sa' fejn tispicca l-opramorta hemm sitt piedi (Xhieda tal-**Perit Joseph Zerafa Boffa**[8]**)** u li jekk tghodd l-erba' filati dizlivell mill-bejt tal-atturi mat-tlieta u l-erba' filati tal-opramorta fuq il-bejt tal-konvenuti, hemm dizlivell min-naha tal-atturi ta' bejn 7 u 8 filati b'kollox. (Xhieda **Perit Paul Camilleri**[9]). Mir-ritratti esebiti jidher li fuq l-opramorta hemm eretta struttura temporanja tal-*aluminium*.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

Ikkonsidrat li skont l-**artikolu 427 tal-Kap.16** :

"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."*

Dan l-artikolu, fl-ewwel lok, jitkellem fuq hajt divizorju u mhux fuq hajt komuni, u kwindi l-fatt li hajt jista' jkun ta' proprjeta' assoluta ta' wiehed mill-girien huwa rrilevanti, ghax din ir-regola tapplika xorta wahda (ara, b'riferenza ghall-artikolu 425, li wkoll jitkellem fuq "hajt divizorju", is-

---

4 **Xhieda** fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2006
5 Xhieda fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2006
6 Ara affidavit ta' Michael Risiott a fol. 8 tal-process u r-ritratti esebiti u x-xhieda ta' Sandra Stafrace.
7 Dokti esebiti a fol. 9 u 10 tal-process.
8 Xhieda fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2006
9 Xhieda fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2006

sentenza ta' din il-Qorti, diversament presjeduta moghtija fid-29 ta' April, 1992, fil-kawza **"Desira vs Farrugia);**[10]

Mill-premess, jirrizulta b'mod car li kull meta jkun hemm il-possibbilta` ta' access ghall-bejt, dak il-gar ghandu, fuq il-hajt divizorju, jtella cint ta' gholi ta' mhux anqas minn metru u tmenin centimetru, liema cint ghandu jkun ta' l-istess hxuna bhal qbija tal-hajt divizorju. Ma dan jista' jizdied li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **"Vella vs Attard"** deciza fit-28 ta' Ottubru, 1991, persuna ghandha d-dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegih mis-suggezzjoni tal-vicin.

Il-konvenuti, fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom qed jistrieħu fuq id-dispost tal-artikolu **427(3)** li jghid:

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

Applikati dawn il-principji, l-Qorti tikkondividi l-fehmiet tal-atturi fis-sens li gjaladarba l-gholi tal-opramorta min-naha tal-bejt taghhom huwa konformi mal-Ligi m'ghandhom ibaghtu ebda spejjez sabiex jghollu l-livell tieghu. Hu pacifiku li l-hajt ghandu jghola sa metru u tmenin ċentimetru mill-livell tal-bejt l-izjed gholi[11] altrimenti ikun facli ghal min ikun fuq l-oghla bejt li jittawwal ghal fuq il-proprjeta' ta' haddiehor. Hu pacifiku wkoll li struttura ta' *aluminium* ma tissoddisfax id-dettam tal-ligi.

Il-Qorti, fid-dawl tas-suespost, jidhrilha li l-atturi m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u cioe`, li l-atturi pprestaw il-kunsens taghhom, din l-eccezzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u qed tigi michuda *stante* li l-konvenuti ma ressqu ebda prova li tista' ssostni xi rinunzja

---

[10] Ara sentenza P.A.(TM) fl-ismijiet: "**Francis Fenech v John Grima et"** dec. fl-14 ta' Novembru 2002.

[11] Ara l-kaz "**St.George's Bay Hotel Limited v Bay Street Holdings Limited (PA JRM) –** dec. fil-21 ta' Marzu 2002;

da parti tal-atturi tal-jedd taghhom naxxenti minn din id-disposizzjoni li hija tan-natura ta' servitu` legali,

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici peress li l-mertu tal-kaz jinsab ezawrit minhabba li twettqu x-xoghlijiet kollha mitluba fic-citazzjoni, tiddisponi mill-kap tal-ispejjez billi **tordna** li l-ispejjez kollha jkunu a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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