MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 177/2000/1

Loreta mart Anthony Sultana

vs

Lorenzo Sultana

Il-Qorti,

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

Illi l-attriċi hija proprjetarja ta' l-għalqa msejjħa "Ta' Bullara", fi Triq Bullara, limiti tax-Xagħra, Għawdex tal-kejl ta' xi mija u erbgħin metri kwadri (140m2) u konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-Gvern, mil-lvant ma' beni ta' Marija Camilleri jew l-avanti kawża tagħha fit-titolu u mill-punent ma' Triq Bullara, aċċessibbli wkoll l-istess raba minn sqaq privat, akkwistata l-istess porzjoni raba in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Emmanuel George Cefai tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 1982, u kopja tal-istess nota tal-insinwa hija hawn annessa u mmarkata bħala Dokument "A";

Illi l-istess attriċi hija wkoll komproprejtarja flimkien ma oħrajn tal-istess sqaq privat, li fl-estremita' tan-naħa tan-nofsinhar tiegħu jibda' minn Triq Jannar, Xagħra, Għawdex u li jidħol lejn in-naħa tat-tramuntana u li huwa tal-kejl ta' ċirka ħamsin metru kwadru (50m.k.) u li jikkonfina min-nofsinhar mal-imsemmija Triq, mil-lvant in parti ma' beni tal-aħwa Portelli u in parti ma' beni tal-aventi kawża ta' Marija Camilleri u mill-punent ma' beni tal-konvenuti, Lorenzo Sultana, kif aħjar deskritt l-istess passaġġ ossija sqaq privat fil-kuntratt tal-akkwist tal-għoxrin (20) ta' Lulju 2000 (atti Nutar Silvio Hili) u kopja tal-istess kuntratt, pjanta u site-plan huma hawn annessi u mmarkati bħala Dokument "B", "C", u "D";

Illi l-konvenut huwa propretarju ta' porzjoni art fi Triq Jannar, Xagħra, Għawdex tal-kejl ta' ċirka mitejn u disa metri kwadri (209m.k.) u tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent ma' beni ta' Concetta Mercieca jew l-avanti kawża tagħha fit-titolu u lvant mal-istess entrata ossija sqaq privat, liema komunjoni tal-istess entrata ġiet akkwistata flimkien mal-porzjoni art hawn fuq imsemmija ġew akkwistati in forza ta' erba kuntratti ukoll fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani – wieħed tat-tlieta (3) ta' Ġunju 1999, l-ieħor tat-tmienja (8) ta' Lulju 1999, it-tielet wieħed tat-tlettax (13) ta' Settembru 1999 u l-aħħar wieħed tal-erba (4) t'Ottubru 1999, hawn esebiti u markati bħala Dokumenti "E", "F", "G", u "H";

Illi l-istess konvenut, mingħajr il-kunsens tal-istess attriċi qabad u għamel kostruzzjonijiet edilizzji fil-proprjeta′ teigħu u fl-eżekuzzjoni tal-istess xogħolijiet fetaħ diversi twieqi u bibien li jagħtu għal ġol istess sqaq, għamel gate b′xatba tal-injam li tagħti wkoll għal istess sqaq kif ukoll ma′ beniex il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta′ tiegħu mill-istess sqaq privat kif suppost skont kif titlob il-liġi u oltre dan skava toqba fl-istess sqaq privat sabiex dina sservi ta′ ventilatur għal basement li huaw għandu fil-livell taħt l-art;

Illi l-istess konvenut naqas ukoll illi jibni l-opra morta fil-fond tiegħu hawn fuq indikat kull fejn l-istess opra morta hija dovuta skont il-liġi;

Illi l-konvenut nonostanti li ġie interpellat, anke uffiċjalment sabiex jirrimedja għal dawn n-nuqqasjijiet tiegħu, huwa baqa inadempjenti.

Talbet lill-konvenut jgħid għaliex m′għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi d-diversi twieqi u bibien, gate b′xatba fiha, it-toqba li huwa skava kif ukoll il-ħajt diviżorju li huwa bena, huma kollha mibnija llegalment u kontra l-liġi;

2. Tiddikjara wkoll illi l-konvenut huwa tenut jibni l-opra morta kull fejn l-istess hija dovuta skont il-liġi;

3. Konsegwentament tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jirrimedja għal dawn in-nuqqasijiet tiegħu billi jneħħi kwalunkwe apertura u fetħa li huam għamel għal ġol istess sqaq privat, kif ukoll billi jerġa′ jimla′ t-toqba li huwa skava u l-gate bix-xatba magħha li huwa fetaħ, kif ukoll li jibni l-ħajt diviżorju u l-opra morta kull fejn l-istess huwa dovut skont il-liġi;

4. F′każ li l-istess jgħaddi inutilment għaliex l-istess attriċi m′għandhiex tiġi awtorizzata li tagħmel l-istess xogħolijiet hija stess

għas-spejjeż tal-istess konvenut u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat għal istess fini.

Bl-ispejjeż kompriżi dwak tal-ittra uffiċċjlai tad-19 ta' Lulju 2000 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenut għas-subizzjoni li għaliha minn issa huwa mħarrek.

B'riserva għal tali azzjoni għad-danni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attriċi, konfermata bil-ġurament tagħha.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi;

2. Illi fl-ewwel lok, rigward il-'*gate b'xatba fiha*' imsemmija fl-ewwel talba tal-attriċi, din kienet tneħħiet u ġiet eliminata mill-esponenti ferm qabel il-preżentata ta' din il-kawża, u konsegwentement f'dan ir-rigward din il-kawża ma hijiex ħlief pura pika, u vessazzjoni;

3. Illi ma hemm xejn 'illegali u kontra l-liġi' fid-diversi twieqi u bibien illi l-esponenti fetaħ mill-proprjeta' tiegħu għal fuq is-sqaq, għaliex fl-ewwel lok, dan is-sqaq huwa komuni għall-attriċi, għall-esponenti u għal terzi oħra. Issa l-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili jagħti d-dritt lil kull komproprejtarju illi jinqeda bil-ħwejjeġ in komun basta li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu; u ċertament illi d-destinazzjoni ta' sqaq komuni hija proprju u appuntu dik illi jservi ta' aċċess għall-proprjeta' partikolari ta' kull komproprjetarju illi konsegwentement ikollu kull dritt illi jiftah bibiien u twieqi għal fuq l-istess sqaq. Fit-tieni lok, l-istess artikolu 491 fis-subinċinż (b) tiegħu jipprojbixxi lil kull komproprjetarju milli jipprova jinqeda bil-ħaġa komuni kontra l-istess tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom, u huwa appuntu dan illi qegħda tipprova tagħmel l-attriċi meta tipprova ġġiegħel lill-esponenti jagħlaq il-bibien u twieqi tiegħu;

4. Illi fl-istess jingħad dwar l'hekk imsejħa 'toqba' intiża sabiex isservi ta' ventilatur għall-basement tal-esponenti: din hija effettivatament

forma ta' tieqa oħra illi l-esponenti għamel fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tiegħu u s-sqaq komuni intiża sabiex tagħti dawl u arja lill-imsemmi basement, u għalhekk b'ebda tiġbid ta' immaġinazzjoni ma tista' titqies bħala 'llegali jew kontra l-liġi'. Addizzjonalment, din l-imsejjħa toqba hija mibnija interament fil-proprjeta' tal-konvenut;

5. Illi lanqas ma qiegħed jiġi allegat, f'din iċ-ċitazzjoni, u fil-premessi u t-talbiet tagħha, illi bil-ftuħ ta' tali bibien u twieqi l-attriċi sejra ssofri xi preġudizzju, u għalhekk l-esponenti jissottometti illi din l-Onorabbli Qorti ma tistax tindaga jew teżamina xi preġudizzju simili ili jista' jiġi allegat mill-attriċi fit-trattazzjoni tal-kawża għaliex b'daqshekk tkun qegħda tmur '*extra petita*' u '*ultra petita*';

6. Illi l-esponenti ma jistxa jifhem għal liema raġuni qiegħed jiġi allegat illi huwa ma beniex il-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tiegħu u l-isqaq in komuni kif titlob il-liġi u kif suppost, u jirriżerva ili jirribatti din l-allegazzjoni jekk u meta jingħata spjegazzjoni tagħha dettaljata u kif titlob il-liġi;

7. It-talba sabiex l-esponenti jibni l-opra morta hija infondata għaliex l-attriċi ma għandha ebda dritt ili qua komproprjetarja waħda minn fost ħafna tas-sqaq de quo titlob il-bini ta' din l-opra morta mingħajr l-intervent fil-kawża tal-komproprejtarji;

8. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-fatt illi l-esponeneti ma beniex tali opra morta ma huwiex ta' preġudizzju għad-drittijiet tal-attriċi qua komproprejtarja tal-isqaq de quo;

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

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Ottubru 2005 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit tekniku, ppresentata fl-1 ta' Settembru 2006 u minnu maħlufa fil-21 ta' Novembru 2014.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Ottubru 2014 fejn ħalliet il-kawża għall-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża titratta xogħolijiet edilizji li l-attur għamel fil-fond tiegħu li minn naħa tal-lvant jagħti għal fuq sqaq privat li tidħol għalih minn Triq Jannar, ix-Xagħra.[1] L-attriċi tikkontendi li dawn ix-xogħolijiet huma llegali għax saru fuq proprjeta' privata mingħajr il-kunsens tagħha bħala komproprjetarja tal-istess sqaq. Hija għalhekk qed titlob li l-konvenut jiġi ordnat:

(i) Ineħħi xatba li nstalla bil-bidu ta' dan l-isqaq;

(ii) jagħlaq diversi aperturi li fetaħ għal fuq dan l-isqaq;

(iii) jimla' toqba li huwa skava ġo dan l-isqaq,

(iv) jibni l-ħajt diviżorju skond il-liġi; u

(v) itella' l-opra morta sal-għoli rikjest mil-liġi fejn il-bjut tal-fond tiegħu iħarsu għal fuq l-isqaq.

Il-konvenut qiegħed jirreżisti għal dawn it-talbiet għax jinsisti li bħala komproprjetarju ieħor ta' dan l-isqaq, huwa kellu kull dritt jagħmel dawn ix-xogħolijiet biex ikun jista' jgawdi aħjar il-fond tiegħu.

[1] Ara pjanta redatta mill-perit tekniku a fol. 169 tal-process, u ritratti esebiti bhala Dokti.J,K u L mac-citazzjoni, a fol. 23 - 25

Huwa llum stabilit fil-ġurisprudenza li komproprjetarju jista', anke waħdu, jfittex li jipproteġi ħwejjeġ ipposeduti in komum minn xi vjolazzjoni perpetrata minn terzi. *"Hu veru li ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, u jekk anke wieħed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tiegħu, jista' jaġixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet mingħajr biss il-ħtieġa li l-komproprjetarji l-oħra jiddaħlu fil-kawża."* [2]

Għalkemm fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża u anke fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut iqajjem dubbju dwar kemm l-attriċi hija tassew komproprjetarja tal-isqaq in kwistjoni, fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu dan kien ammettieh meta qal illi: *"ma hemm xejn illegali u kontra l-liġi fid-diversi twieqi u bibien illi l-esponent fetaħ mill-proprejta' tiegħu għal fuq is-sqaq, għaliex fl-ewwel lok, dan is-sqaq huwa* ***komuni għall-attriċi****, għall-esponenti u għal terzi oħra."*[3] Dan reġa' kkonfermah bil-ġurament fid-Dikjarazzjoni annessa mal-istess Nota tal-Eċċezzjonijiet.

Fi kwalunkwe każ pero' l-attriċi ressqet biżżejjed provi biex turi sodisfaċentement kif, meta ġiet intavolata din il-kawża,[4] hija kienet waħda mill-komproprjetarji ta' dan l-isqaq. Fl-20 ta' Lulju 2000 hija akkwistat mingħand Paola u Maria aħwa xebbiet Mercieca *"sesta (1/6) parti indiviża jew aħjar id-drittijiet kollha spettanti lilhom minn porzjon ta' art użata bħala passaġġ li fl-estremita' tan-naħa tan-nofsinhar jibda' minn Triq Jannar, Xagħra, Għawdex, u li jidħol lejn in-naha tat-tramuntana, li huwa tal-kejl ta' ċirca ħamsin metru kwadru (50m.k.), li jikkonfina min-nofsinhar mal-imsemmija Triq, mil-lvant in parti ma' beni tal-aħwa Portelli u in parti ma' beni tal-aventi kawża ta' Marija Camilleri, mit-tramunata ma' beni tal-aventi kawża ta' Marija Camilleri u mill-punent ma' beni ta' Lorenzo Sultana."*[5] Fl-istess kuntratt ġie mfisser li: *"Dana l-passaġġ kien jappartjeni lill-eredita' tal-mejtin Rosario u Anna konjuġi Refalo u huwa aħjar deskritt fir-relazzjoni*

[2] Ripard v Schembri, Qorti tal-Appell: 30.11.2007
[3] Ara eċċezzjoni numru tlieta (3)
[4] Fid-29 ta' Settembu 2000
[5] Ara Dok.B a fol. 69 – 71 tal-process, u pjanta annessa a fol.72

peritali tal-perit arkitett Luigi Mercieca tat-tnejn (2) ta' Lulju tal-elf disa' mija u wieħed (1901) liema relazzjoni peritali tifforma parti ntegrali mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Xuereb tat-tlieta (3) ta' Lulju tal-elf disa' mija u wieħed (1901)." [6]

Fl-affidavit tagħha tas-26 ta' Settembru 2005, l-attriċi fissret fid-dettal kif dawn l-aħwa Mercieca kienu ulied Carmelo Mercieca li kien wiret lill-Ursola Refalo, waħda mit-tfal tal-imsemmija konjuġi Refalo. Hija spjegat kif, għalkemm din Ursola Refalo ma kenitx ipparteċipat fid-diviżjoni hawn indikata għax ma kienitx ġiet nominata bħala eredi, f'kuntratt ta' assenjazzjoni sussegwenti, ħutha rrikonoxxewha bħala waħda mill-werrieta tal-ġenituri tagħha, u kkonċedewlha wieħed mill-fondi li kien jappartjeni l-assi ereditarji tal-ġenituri tagħhom "***senza pregudizio di tutti altri diritti***."[7] Dawn id-drittijiet kienu allura jinkludu l-isqaq in kwistjoni li b'dik id-diviżjoni kien inżamm in komun.[8]

Niġi issa għalhekk sabiex naraw jekk il-konvenut huwiex ukoll komproprjetarju ta' dan l-isqaq, kif qed jippretendi li hu. Dan għaliex, kif issottometta fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu, iqis li bħala komproprjetarju ieħor tal-isqaq in kwistjoni, kellu kull dritt jagħmel ix-xogħolijiet lamentati. Lorenzo Sultana akkwista *inter alia* l-art li fuqha bena l-fond tiegħu fejn saru dawn ix-xogħolijiet b'diversi kuntratti.[9] F'kull wieħed minn dawn il-kuntratti din l-art ġiet deskritta hekk: "*porzjon art fi Triq Jannar, Xagħra, Għawdex, tal-kejl ta' circa mitejn u disgħa metri kwadri (209m.k.) u tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent ma' beni ta' Concetta Mercieca u* ***lvant ma' entrata komuni***." Imkien ma ngħad li l-konvenut kien qed jakkwista wkoll xi sehem minn dan l-isqaq. Imbagħad jirriżulta li fil-mori tas-smiegħ ta' din il-kawża l-konvenut għamel numru ta' kuntratti korrettorji fejn ġie dikjarat li meta l-vendituri kienu qed jittrasferixxu s-sehem indiviż tagħhom mill-art fi

[6] Ara l-istess kopja ta' dan il-kuntratt a fol.69
[7] Ara kopja ta'dan il-kuntratt ta'assenjazzjoni, esebit bhala Dok.B a fol.102- 107
[8] Għal tifsira izjed dettaljata ta' dan kollu, ara l-affidavit tal-attriċi a fol. 63 – 67 u d-dokumenti miegħu annessi a fol. 69 - 145
[9] Ara Dokti. E, F u G esebiti mill-attriċi flimkien mac-citazzjoni tagħha a fol. 12 – 18 tal-process, u Dok.LS 1 a fol.251 - 253

Triq Jannar, l-intenzjoni tagħhom kienet li kienu qed jinkludu wkoll is-sehem tagħhom mill-proprejta′ ta′ dan l-isqaq (passaġġ), kif ukoll id-dritt ta′ passaġġ bil-karru minn fuq l-istess passaġġ.[10] Imma billi dawn il-kuntratti saru wara li ġiet ippresentata din il-kawża, ma jista′ jkollhom ebda effett biex jissanaw dak li seta′ sar meta l-konvenut kien għadu ma akkwistax dawn id-drittijiet fuq il-passaġġ/sqaq in kwistjoni.

Madankollu fl-affidavit tiegħu tas-17 ta′ Jannar 2008, il-konvenut jispjega fid-dettal kif nannuh Carmelo Sultana kien wiret lil Grazia Refalo,[11] waħda mit-tfal ta′ Rosario u Maria konjuġi Refalo, li, kif ingħad hawn fuq, kienet saret id-diviżjoni tal-assi ereditaji tagħhom permezz ta′ kuntratt tat-3 ta′ Lulju 1901, u minn fejn jirriżulta li dan l-isqaq kien inżamm in komun bejn il-werrieta kollha.[12] Kellu raġun għalhekk jinsisti l-konvenut fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, li huwa wkoll kien werriet ta′ sehem indiviż mill-proprjeta′ ta′ dan l-isqaq.

Irriżulta sodisfaċentement li l-kontendenti huma t-tnejn komproprjetarji ta′ xi sehem żgħir mill-isqaq in kwistjoni flimkien ma′ terzi li mhumiex partijiet f′din il-kawża. Jonqos għalhekk li jiġi determinat kemm il-konvenut bħala wieħed minn dawn il-komproprjetarji, seta′ leġittimament jagħmel ix-xogħolijiet lamentati mill-attriċi bħala komproprjetarja oħra, li tallega li dawn ix-xogħolijiet saru mingħajr il-kunsens tagħha.

L-artikoli tal-liġi li jirregolaw din il-materja huma l-artikoli 491 u 493 tal-Kap.16. A tenur ta′ dawn l-artikoli kull komproprjetarju għandu dritt jinqeda bil-ħaġa komuni kemm il-darba:

(i) jinqeda biha skond id-destinazzjoni tagħha;

---

[10] Ara kopji ta' dawn il-kuntratti esebiti bhala Dokti. K,L u M a fol.138 – 144
[11] Ara testament ta' Grazia Refalo esebit bhala Dok. LS 5 a fol.283 - 285
[12] Ara dan l-affidavit esebit bhala Dok. LS a fol. 247 – 250, u dokumenti annessi a fol. 254 - 294

(ii) li ma jinqedhiex biha kontra l-interessi tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha skond il-jeddijiet tagħhom; u

(iii) ma jagħmlix tibdil fil-ħaġa mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.

Dawn ir-regoli piuttost riġidi ġew pero' biż-żmien temperati xi ftit mill-qrati tagħna. Hekk naraw illi f'kawża fejn bħal fil-każ in eżami l-konvenut kien dejjaq il-wisgħa ta' passaġġ komuni, l-qorti rriteniet illi: " *id-djuq fl-entratura ta' l-isqaq, djuq żgħira ta' pied minn naħa u ftit pulzieri mill-oħra, fil-fehma tal-Qorti ma għandux jiġi kunsidrat bħala kostruzzjoni li tbiddel id-destinazzjoni, l-istat jew il-konsistenza tal-fond; għaliex tibqa' apertura biżżejjed kbira sabiex ikun jista' jsir mill-isqaq l-użu li għalih huwa destinat, jiġifieri dak ta' passaġġ, u mezz li jagħti dawl u arja lill-fondi limitrofi; molto pju' meta wieħed jikkunsidra illi, ..dik l-entratura ġiet imdejqa għall-finijet ta' l-estetika; u għalhekk huwa xieraq illi dik l-entatura tibqa' kif inhi l-lum, la darba ma tbiddilx il-konsitenza, l-istat jew il-forma tal-fond, u ma hija ta' l-ebda żvantaġġ lill-konsorti l-oħra."*[13]

Fil-każ tagħna rriżulta li li sqaq djieq minn naħa ta' fuq fejn saret qoxra rqieqa mal-ħajt eżistenti ta' kamra qadima. Il-perit tekniku stabilixxa li din il-qoxra f'forma ta' triangolu, tibda mix-xejn u tispiċċa f'wisgħa ta' sebgħin ċentimetru.[14] Ċertament qoxra irqieqa bħal din ma setgħet effetwat bl-ebda mod il-passaġġ liberu ta' kull min għandu jedd jgħaddi minn dan l-isqaq.

Fir-rigward tal-ftuħ ta' aperturi ġodda jagħtu għal fuq il-proprjeta' komuni ntqal illi: "*...ma jirriżultax li, mill-isqaq, qed isir użu li b'xi mod ifixkel lill-komproprjetarji l-oħra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li jaffettwaw in-natura tiegħu. Dak li għamlu l-konvenuti meta fetħu aperturi ġodda għal fuq l-isqaq komuni ... jammonta għall-użu fil-qies tal-proprjeta' komuni. Fl-isqaq ma sar ebda xogħol li jbiddel id-destinazzjoni, l-*

[13] Giuseppina Farrugia v Paolo Xuereb, P.A. 30.05.1944, kollez. vol. XXXII.ii.50; ara wkoll: Joseph Formosa et v Mary Galea et: P.A. 30.06.1954, kollez. vol. XXXVIII.ii.547
[14] Ara deposizzjoni tiegħu tat-23.03.2007 a fol. 184, u pjanta minnu redatta a fol. 169

istat u l-konsistenza tiegħu, u kwindi dak li sar għandu jitqies bħala użu fil-qies li l-konvenuti qed jagħmlu mill-oġġett in komun. F'dan l-istadju għalhekk, il-konvenuti m'għandhomx jiġu ordnati li jneħħu x-xogħolijiet li għamlu."[15]

Irriżulta li oriġinarjament ġia kien hemm bieb u żewġt itwieqi li mill-fond tal-konvenut kienu jagħtu għal fuq l-isqaq in kwistjoni.[16] Ġie stabilit mill-perit tekniku li llum hemm erbat itwieqi, bieb u apertura oħra li qed isservi ta' ventilatur għall-għar li l-konvenut għandu taħt il-fond tiegħu u parti mill-isqaq.[17] In konformita' mas-sentenza appena ċitata jista' jingħad li lanqas dawn l-aperturi ġodda ma huma b'xi mod qed ifixklu l-użu abitwali ta' dan l-isqaq. L-isqaq qiegħed iservi bħala aċċess sew għall-attriċi li għandha r-raba tagħha ma' ġenb il-fond tal-konvenut fuq in-naħa tat-tramuntana, kif ukoll għal terzi li għandhom l-entratura tal-fond tagħhom tagħti wkoll għal fuq l-isqaq, u għall-konvenut stess li fuq in-naħa ta' wara tal-fond tiegħu għandu passaġġ li jwasslu għar-raba tiegħu fuq in-naħa tat-tramunata. B'dawn l-aperturi u mingħajrhom żgur li dan l-aċċess ma ġiex imfixkel.

Isemmiet ukoll in-nuqqas ta' opramorta fuq il-bjut tal-fond tal-konvenut. Dan ġie konfermat ukoll mill-perit tekniku.[18] Kif jidher ukoll mir-ritratt Dok. O a fol. 147, f'parti minnhom il-bejt fil-fond tal-konvenut huwa mdawwar biss b'travi tal-injam, u fuq wara hemm opramorta baxxa ta' tliet filati. L-artikolu 427(1) tal-Kap.16 jistipula li: "**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.**"

Jista' jingħad illi llum il-ġurnata l-iskop ewlieni ta' din is-servitu' partikolari u l-vantaġġ li jikkreja għall-fond dominanti, hu dak tal-privatezza u ċioe' sabiex tiġi eliminata l-inkonvenjenza li wieħed

[15] Maggur Joseph Ripard et v Onor. Prim'Imhallef Carmelo Schembri et.; Appell: 30.11.2007
[16] Ara pjanta tal-'existing ground floor plan' sottomessa mill-A.I.C .Teddie Busuttil lill-MEPA qabel ma sar l-izvilupp fil-fond tal-konvenut, a fol.244
[17] Ara pjanta tiegħu a fol. 169
[18] Ara relazzjoni tiegħu a fol.166

jittawwal x'ħin ifettillu għal fuq ħwejjeġ il-ġar tiegħu minn fuq dan il-bejt. Għal din ir-raġuni l-liġi tesiġi għoli ta' bejn wieħed u ieħor tul ta' bniedem, u għalhekk mhux anqas minn sitt piedi.

Kif ġie mfisser mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri (Għawdex) fil-kawża: John Haber vs John Spiteri deċiża fis-26 ta' April 2006, *« Fir-rigward jinsab affermat illi : « la legge relattiva alla opera morta, come e' espresso nel Diritto Minicipale ed anche nella detta Ordinanza No.III del 1864, e nella detta Ordinanza No VII del 1868, articolo 123, e' di ordine pubblico, e quindi non puo' essere alterata da convenzioni, siano espresse, siano tacite, … ed importa non una facolta', ma un dovere »(Gentildonna Margherita Caruana –vs- Negte Lorenzo Farrugia Bugeja : Appell Ċivili, 11 ta' Novembru 1870 ; kollez.vol.V paġna 404).*

Issokkta jiġi preċiżat illi ġialadarba l-opramorta hi konsiderata bħala servitu' legali "nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all'esercizio del diritto di proprieta' ***vicine o contigue****, la naturale conseguenza che discende da tale principio e' che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta', deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l'inalzamento dell'opera morta » Marianna Zammit Gauci –vs- Sac. Lorerto Callus : Appell Ċivili, 23 ta' April 1926 (Kollez. Vol.XXVI P1 p 462). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni mogħtija mill-ġurisprudenza lit-test tal-liġi hi dik li l-bejt ossija « terrazzo » fejn l-opramorta hi indikata « sia abitualmente accessibile ».*

Għalkemm il-liġi hi ta' ordni pubbliku hu aċċettat illi l-fini tagħha mhux dak ta' utilita' pubblika imma, invece, li jiġu tutelati l-interessi esklużivament privati tant li jingħad illi « in conseguenza il possessore del fondo vicino ha la facolta' o no di esigere l'adempimento di quell'obbligo ; e tale obbligo puo' farsi cessare o modificare per atto di rinunzia o di convenzione fra i vicini » (Vittoria vedova di Leonardo Grima –vs- Paolo Vassallo ; Appell Ċivili, 31 ta' Ottubru 1906 ; Kollez. Vol.XIX P1 p 168) enunċjazzjoni din akkolta fis-sentenza riportata a Vol.XLIX P2 p 1070.

Kif magħruf, di regola d-destinazzjoni ta' bini ta' ħajt hu dak ta' demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-għeluq tal-proprjeta'. Dak li trid il-liġi fil-każ ta' opramorta hu li bl-inalzament tal-ħajt diviżorju sa l-għoli preskritt bl-artikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tneħħija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet : « Elizabeth Grech –vs- Carmela Vella : Appell Ċivili, 14 ta' Marzu 1984, « il-leġislatur ried li jelimina l-introspezzjoni għal ġo proprjeta' ta' ħaddiehor bil-konsegwenti skomodu lil min jgħammar fil-fond soġġett għal dik l-introspezzjoni. ». Ara wkoll Kollez. Vol.XIX P2 p 86. »

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami nsibu li, fejn il-konvenut għandu l-bjut tiegħu iħarsu għall-fuq l-isqaq in kwistjoni, apparti l-fatt li din l-introspezzjoni mhix qed issir fuq proprjeta' ta' terzi, imma fuq biċċa art li l-konvenut stess għandu sehem minnha, hemm ukoll il-kwistjoni tal-utilita' tal-inalzament tal-ħajt, li kif rajna fil-ġurisprudenza hawn ċitata, hija meħtieġa għal dan il-fini. Żgur li ma jistax ikun hemm din l-utilita' fil-każ tagħna fejn dan l-isqaq huwa sempliċi passaġġ għal min għandu dritt jgħaddi minn hemm. Minn naħa l-oħra fuq wara tal-fond tiegħu, u ċioe' fid-direzzjoni tat-tramuntana il-bejt tal-fond tal-konvenut iħares għal fuq il-proprjeta' tal-attriċi. Il-konvenut jargumenta fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tiegħu li minn din in-naħa l-proprjeta' tiegħu ma tmissx ma' dik tal-attriċi, għax hemm passaġġ privat tiegħu bejniethom,[19] u allura m'hemmx id-dmir tal-inalzament tal-opra morta. Imma kif rajna f'din il-ġurispudenza, għal dan il-fini m'hemmx għalfejn li l-proprjeta' tat-terz tkun adjaċenti, imma biżżejjed jekk din tkun viċina. Għalhekk il-konvenut għandu l-obbligu li f'din il-parti tal-bejt tal-fond tiegħu jtella' l-opra morta sal-għoli rikjest mil-liġi.

L-attriċi tilmenta wkoll minn toqba li tħaffret f'għar fil-fond tal-konvenut li in parti jiġi taħt l-isqaq in kwistjoni. Irriżulta pero' li dan it-

[19] Ara pjanta a fol.136 fejn dan il-passagg jinsab kulurit bl-isfar

tħaffir sar kollu fil-parti tal-għar li tiġi taħt il-fond tal-konvenut,[20] u għalhekk mhux il-każ li din tintradam kif qed titlob l-attriċi.

Fl-aħħar nett fiċ-ċitazzjoni hemm ukoll talba biex titneħħa xatba li l-konvenut għamel fil-bidu tal-passaġġ. Apparti l-fatt li, kif rajna, dan seta' jagħmlu bħala komproprjetarju, sakemm ma kienx qed jimpedixxi lill-attriċi milli tidħol fl-isqaq, ħaġa li lanqas biss ġiet allegata, rriżulta li din ix-xatba tneħħiet. L-attriċi tgħid li dan sar wara li ġiet intavolata l-kawża, imma l-konvenut isostni li din neħħiha qabel. Fir-ritratti esebiti maċ-ċitazzjoni m'hemm l-ebda ħjiel ta' din ix-xatba,[21] u dan huwa indikattiv ta' dak li qed jallega l-konvenut, li meta ġiet biex tiġi ppresentata l-kawża tassew li din ix-xatba kienet ġia tneħħiet.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonjiet tal-konvenut, ħlief għal dak li jirrigwarda l-inalzament ta' parti mill-opra morta fuq il-bejt tal-fond tiegħu, tilqa' biss it-talba tal-attriċi għall-inalzament tal-opra morta fuq il-bejt tal-konvenut fin-naħa tat-tramunatana fejn dan iħares għal fuq il-proprjeta' tagħha, u tiċħad it-talbiet attriċi l-oħra kollha.

Għall-fini tal-inalzament ta' din l-opra morta qed tipprefiġġi terminu ta' tliet xhur, u f'każ li dan ma jsirx fiż-żmien hawn konċess, tawtorizza lill-attrici tagħmel ix-xogħolijiet meħtieġa hi stess taħt id-direzzjoni tal-perit Shawn Micallef, a spejjeż tal-konvenut.

L-ispejjeż tal-kawża, fiċ-ċirkostanzi għandhom ikunu ssoportati in kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-attriċi u kwint (1/5) mill-konvenut.

---

[20] Ara pjanta tal-perit tekniku a fol. 169
[21] Ara Dokti. J, K u L a fol. 23 - 25

< Sentenza Finali >

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