**2 ta' Diċembru, 1991**

**Imħallfin: –**

**S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.**
**Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.**
**Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**

Salvatore Chetcuti *et noe.*

*versus*

Michael Vassallo

**Ħajt Komuni – Saqaf Komuni**

*Għall-għanijiet ta' l-artikolu 419(b) tal-Kodiċi Ċivili "ħajt komuni" jikkomprendi "saqaf komuni".*

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

L-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ppronunzjat din is-sentenza fit-30 ta' Ġunju 1987: –

"Il-Qorti rat iċ-ċitazzjoni preżentatat fis-6 ta' Ġunju 1977, li biha Salvatore Chetcuti wara li ppremetta illi l-konvenut, Michael Vassallo, fuq ordni tal-Pulizija Ġudizzjarja tat-22 ta' Frar 1977 ġie kundannat ineħħi u jħott bini perikoluż li kellu fil-fond numru 16, Tower Road, Żurrieq;

Illi biex jagħmel dan ix-xogħol, il-konvenut iddemolixxa wkoll kamra li tagħmel parti mill-post numru 15, fl-istess triq, mibnija fuq il-proprjetà tal-konvenut, liema kamra hija ta' proprjetà ta' l-attur;

Illi l-konvenut interpellat biex jerġa' jibni din il-kamra, baqa' ma rrisponda xejn;

Talab li l-istess konvenut jiġi kundannat minn din il-Qorti sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġa' jibni mill-ġdid l-imsemmija kamra proprjetà ta' l-attur, sovraposta għall-bini ta' l-istess konvenut – kollox kif kien qabel id-demolizzjoni – u fin-nuqqas, li l-attur jiġi awtorizzat li jagħmel hu stess ix-xogħol kollu neċessarju għall-kostruzzjoni ta' l-imsemmija kamra, u dana taħt id-direzzjoni, għal bżonn, ta' perit nominat għal dan il-fini;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet preżentata fil-21 ta' Ġunju 1977, li fiha Michael Vassallo, il-konvenut, qal illi l-attur ma jistax jilmenta mid-demolizzjoni li għamel l-esponent, għaliex l-awtorità setgħet timponi l-istess fuq l-attur; b'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-digriet mogħti fis-7 ta' Marzu 1979, minn dina l-Qorti diversament presjeduta, li bih ġew nominati periti biex jirrelataw dwar it-talbiet tal-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut...;

Rat ir-relazzjoni maħlufa mill-istess periti fis-7 ta' Ġunju 1984, it-traskrizzjoni tax-xhieda minnhom mismugħa u d-dokumenti mehmuża ma' l-istess traskrizzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi jidher illi l-fatti msemmija mill-attur fiċ-ċitazzjoni m'humiex kwistjonati mill-konvenut; dana ta' l-aħħar kien ġie ordnat b'sentenza tal-Qorti Kriminali tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta biex jirrimwovi l-perikolu fil-bini li kien hemm fi ħwejġu u meta ġie biex jagħmel dana waqqa' wkoll il-kamra ta' l-attur indikata fiċ-ċitazzjoni;

Is-sentenza fuq imsemmija ma tolqotx u ma setetx tolqot il-proprjetà ta' l-attur *stante* li dana ma kienx ġie mixli b'ebda reat dwarha quddiem il-Qorti, il-provi ma jurux illi l-konvenut kellu ta' bil-fors iwaqqa' l-kamra ta' l-attur sabiex jikkonforma ruħu mas-sentenza msemmija, u, jingħad biss għall-grazzja tal-argument, li kieku kellu għalfejn jagħmel hekk dan kien iġib fuqu l-obbligu li jirripristina l-proprjetà ta' l-attur malli jkun ikkonforma ruħu mal-liġi;

Dwar l-allegazzjoni tal-konvenut illi l-kamra ta' l-attur tinsab f'areja destinata li tiġi konvertita fi triq, il-Qorti ma ssibx fost il-provi miġjuba fil-kawża ebda ħjiel li jagħti support għal dina l-allegazzjoni;

Għal dawna l-motivi l-Qorti, fil-ħin li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur u tikkundanna l-konvenut jerġa' jibni l-kamra fuq imsemmija fi żmien tliet xhur mil-lum... u tilqa' t-tieni talba ta' l-attur u tawtorizza l-istess attur li, fin-nuqqas tal-konvenut li jagħmel ix-xogħol kollu neċessarju għall-kostruzzjoni ta' l-imsemmija kamra, jagħmel huwa stess l-istess xogħol;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut;''

Il-konvenut appella mis-sentenza. Jissottometti illi huwa inkonċepibbli kif jista' jingħad illi l-konvenut seta' obda s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati u waqqa' l-bini tiegħu mingħajr ma jwaqqa' wkoll – konsegwenzjalment – il-kamra ta' fuq dik tiegħu, proprjetà ta' l-attur. L-attur kien bena, fuq il-kamra tal-konvenut, meta kien jaf li dik il-karma kienet diġà malandata u ma tiflaħx il-piż ta' kostruzzjoni fuqha. Huwa għalhekk għandu jirrispondi għan-negliġenza tiegħu stess. Barra minn dan għandu jiġi analizzat u applikat l-artikolu 460 tal-Kodiċi Ċivili (illum l-artikolu 423).

Finalment, jirriżulta illi l-kamra in kwistjoni tinsab fuq areja li hija destinata biex issir triq pubblika u dan il-fatt irid jittieħed in kunsiderazzjoni.

Ir-risposti għal dawn it-tliet aggravji, fil-fehma tal-Qorti, huma dawn:-

(a) Meta l-konvenut ġie ordnat mill-pulizija biex ineħħi l-periklu fil-bini tiegħu f'16, Tower Street, Żurrieq, u sussegwentement ingħata xahar żmien biex jagħmel dan, b'sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta tat-22 ta' Frar 1977, huwa kellu jirrikorri għal dak li jipprovdi l-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 419(b):-

"419. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista':-

*Omissis*;

(b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor."

Huwa ċar illi "ħajt komuni" hawnhekk jikkomprendi "saqaf komuni"; anzi r-raġuni u l-iskop tan-norma huma aċċentwati, meta dak li jiddividi l-proprjetajiet tal-ġirien tkun kostruzzjoni orizzontali flok perpendikulari;

Kieku l-konvenut obda l-preċett tal-liġi kien jeħles minn kull responsabilità u jevita din il-kawża;

L-ewwel żewġ aggravji tal-konvenut huma per konsegwenza inattendibbli għaliex la ma obdiex il-liġi, issa m'huwiex f'pużizzjoni li jirrinfaċċja b'xi ħtija lill-attur billi l-istat tal-bini tal-attur kellu jiġi stabbilit preventivament permezz ta' perit arkitett, u b'hekk kwalunkwe ħsara li l-attur kien jista' jillamenta kienet tkun strettament dik biss li jistabbilixxi l-istess perit meta jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha rilevanti, inkluż l-

istat tal-kostruzzjoni ta' l-attur;

(ċ) Għal dak li huwa t-tielet aggravju, biex il-kundanna tal-Qorti li huwa jibni mill-ġdid il-kamra tal-attur, dan ikun biss possibbli meta l-Perit Arkitett Michael Busuttil, nominat għall-iskop mill-ewwel Qorti, jottjieni l-permessi kollha li hemm bżonn mid-diversi awtoritajiet interessati, u tali permessi m'humiex se jingħataw – wieħed għandu jippresumi – jekk fejn trid tinbena l-kamra issa se tgħaddi triq;

Għaldaqstant l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud u s-sentenza, li minnha sar dan l-appell, hija konfermata;

Spejjeż taż-żewġ istanzi għall-konvenut.