**QORTI CIVILI PRIM`AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

**Illum it-Tlieta 31 ta` Ottubru 2017**

**Kawza Nru.**
**Rik. Gur. Nru. 485/13 JZM**

**Kevin Taliana (ID 91377M)**
**(34, Triq il-Birwina, Mellieha)**

***kontra***

**Fabien Vella (ID 235581M**
**(10, Soleil, Triq il-Plejju, Mellieha)**

***u* b`digriet tad-29 ta` Awissu 2017 l-isem "Fabien" kien korrett sabiex jigi jaqra "Fabian"**

***u***

**L-Awtorita` Dwar l-Amjent u l-Ippjanar**
**(St. Francis Ravelin, il-Furjana),**

***u* b`digriet tal-14 ta` Gunju 2016 l-isem "L-Awtorita` Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" gie sostitwit bl-isem "L-Awtorita` tal-Ippjanar"**

**Il-Qorti :**

**I. Preliminari**

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fit-23 ta` Mejju 2013 li jaqra hekk :–

*1. Illi l-esponenti huwa propjetarju tal-fond numru 34, Triq il-Birwina Mellieha, kif ukoll tal-garaxx sottopost numru 36 fl-istess triq, liema fond u garaxx huwa akkwistahom in forza ta` kuntratt ippubblikat minn Nutar Dr. Maurice Gambin fis-17 ta` Novembru tas-sena 2000, hawn anness u mmarkat **dokument KT1**. Dan il-fond u l-garaxx ta` mieghu l-esponenti kien xtraha matul iz-zwieg tieghu ma` martu Lana Taliana, illum minnha legalment separat.*

*2. Illi l-esponenti akkwista s-sehem ta` martu minn dan il-maisonette u l-garaxx ta` mieghu permezz tal-kuntratt ta` separazzjoni personali atti Nutar Dottor Racheal Mallia sabiex illum il-gurnata huwa l-propjetarju tal-imsemmi fond u garaxx fl-intier.*

*3. Illi ai termini tal-kuntratt tal-akkwist fuq riferit, l-esponenti kellu wkoll dritt li jistalla u jzomm hemm installat tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt/arja tal-maisonette sovrapost, propjeta` tal-intimat, u access ghalihom ghal finijiet tat-tqieghid u manutenzjoni tal-istess. Skont il-kuntratt tal-akkwist l-esponenti kien xtara dan il-maisonette bil-komunjoni tad-drains u drainage komuni mal-fond sovrastanti u cioe` dak tal-intimat kif ukoll bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu li allura bilfors kienu jinkludu n-nofs indiviz tat-tarag u tal-passagg li jaghti ghall-entratura taz-zewg maisonettes, "tale quale kif inhuma llum" u allura bis-servitujiet apparenti li kienu jezistu fid-data tal-akkwist f`liema data l-maisonette sovrapost dak tal-esponenti, illum propjeta` tal-intimat kien gia jezisti, mibni u komplut.*

*4. Illi meta l-intimat akkwista l-maisonette tieghu u l-garaxx adjacenti ghal garaxx propjeta` tal-esponenti u dan permezz ta` kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor John Debono fit-13 ta` Settembru 2006 hawn anness u mmarkat **dokument KT2** huwa kellu inkluz fil-kuntratt tal-akkwist tieghu kundizzjonijiet identici bhal dawk kontenuti fil-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti u b`mod partikolari li huwa xtara wiehed minn zewg maisonettes fi blokka ta` zewg maisonettes u zewg garages tale quale*

*bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u suggett ghall-komunjoni ta` drains u drainage flimkien mal-maisonette sottopost.*

*5. Illi l-esponenti kien xtara l-imsemmi fond flimkien ma` martu bl-intendiment li juza l-istess bhala d-dar matrimonjali u r-residenza unika tieghu, b`mohhu mistrieh li sovrapost ghall-maisonette tieghu u l-familja tieghu kien hemm sular simili ghal dak tieghu li ma setax jigi zviluppat bini iehor fuq l-imsemmi bejt u dan tenut kont taz-zewg kuntratti tal-akkwist taz-zewg maisonettes li huma simili; ukoll minhabba l-fatt li skont il-Local Plan mahrug mill-MEPA fi zmien l-akkwist u wara, hawn anness u mmarkat* ***dokument KT3****, l-inhawi in kwistjoni kienu indikati bhala villa area u ghalhekk il-MEPA ma setghetx jew almenu ma kellhiex taccetta t-tlugh ta` izjed sulari minn dawk ezistenti f`dik l-area u cioe` ground floor u zewg sulari fuq il-ground floor.*

*6. Illi madwar sentejn ilu, l-intimat minghajr ebda dritt legali u minghajr lanqas ma qatt informa lill-esponenti b`dak li kien bi hsiebu jaghmel, inqas u inqas talbu permess ghal dan l-iskop qabad u bena tliet sulari ohra fuq il-bejt tal-maisonette propjeta` tieghu, sabiex illum il-blokka in kwistjoni flok ma hi wahda ta` tliet sulari saret binja ta` sitt sulari, b`kull sular ghandu diversi aperturi miftuha dawra mejt fuq il-propjeta` tal-esponenti b`parti mis-sistema tal-ilma u d-dranagg imniffda mas-sistema tal-esponenti li filwaqt li fil-kuntratt tal-akkwist kienet komuni biss ma sular wiehed illum din trid isservi wkoll ghal tliet sulari ohra.*

*7. Gara wkoll b`dan l-izvilupp li l-pedamenti li meta xtara l-esponenti kienu qeghdin jerfghu zewg maisonettes u zewg garages illum zdied fuqhom it-toqol ta` tliet sulari ohra.*

*8. Gara wkoll li filwaqt li meta l-esponenti xtara l-fond tieghu kien hemm biss familja wahda tghix fuqu. Illum b`dan l-izvilupp hemm zewg familji bil-possibilta` ta` tlieta.*

*9. Gara wkoll li l-access liberu li l-esponenti kellu qabel ma tellghu s-sulari addizzjonali kif fuq intqal sabiex jitla` fuq il-bejt tal-blokka llum gie ristrett sostanzjalment u m`ghadux jista` jsir bhal qabel izda l-esponenti issa jrid bilfors jghaddi ghal fuq il-bejt mill-propjeta` mibnija fis-sulari addizzjonali kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

*10. Illi ghalhekk bl-agir illegali u abbuziv da parti tal-konvenut, dan gie li holoq servitujiet godda u li qatt ma kien qabel jezistu fuq il-propjeta` tal-attur oltre li zied u taqqal dawk is-servitujiet li kienu gia ezistenti b`dan li kkaguna danni lill-attur kemm minhabba li l-valur tal-propjeta` tieghu tnaqqsilha l-valur taghha kif ukoll minhabba l-konsegwenzi negattivi li hemm probabilita` kbira li l-esponenti se jsofri `l quddiem meta s-sistema tad-dranagg/drains komuni ma tkunx tista` tlahhaq mal-iskul addizzjonali tal-istess.*

*11. Illi in oltre minhabba l-kostruzzjoni tas-sulari zejda l-ilma tax-xita li se jahbat mas-sulari addizzjonali mibnija mill-konvenut se jinzel gol-btihi tal-attur b`dan li anke hawn se jizdied jew jittaqqal iktar is-servitu` li kien jezisti qabel il-kostruzzjoni tas-sulari addizzjonali u dan bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tieghu.*

*12. Illi dak kollu li wettaq il-konvenut meta tella tliet sulari addizzjonali fuq il-bejt tal-maisonette tieghu wettqu kontra l-ligi u bi ksur tal-principju tal-pacta sund servanda billi fil-kuntratt tal-akkwist tieghu qatt ma kellu dritt li jaghmel dak li ghamel.*

*13. Illi interpellat jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu diversi drabi anke permezz ta` ittri interpellatorji, l-intimat baqa` inadempjenti u huwa ghalhekk li qieghda ssir din il-kawza.*

*Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet permessi u ghal dawk li ghandhom jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors jghid il-konvenut ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :*

*1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat fil-kors tax-xogholijiet minnu intraprizi fil-propjeta` tieghu konsistenti fl-izvilupp ta` tliet sulari fuq l-arja tal-maisonette li kien ezistenti sovrapost il-fond propjeta` tal-attur, abbuzivament u illegalment fetah twieqi u terazzini li ma kinux jezistu qabel u li jaghtu direttament ghal fuq il-btiehi kemm interni kif ukoll esterni propjeta` tal-attur u b`hekk gie li ghabba l-fond tal-atturi b`servitujiet li ma kinux jezistu qabel.*

*2. Tiddikjara u tiddeciedi inoltre li bil-mod ta` kostruzzjoni adoperat mill-konvenut l-ilma tax-xita li se jibda jaqa` wara li jahbat*

*mal-hitan ta` dawn it-tliet sulari mizjuda wkoll taqqlu s-servitujiet ezistenti bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tieghu.*

*3. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir tal-konvenut dan igieghel jew ser igieghel li s-sistema tad-dranagg/draines komuni ghal zewg ambjenti li kienu jezistu meta l-esponenti xtara l-maisonette tieghu issa ttaqqlet u se tigi takkomoda erba` ambjenti/sulari flok wiehed u b`hekk mhux se tkun f`pozizzjoni li tlahhaq mal-uzu li kienet tlahhaq bih qabel sabiex is-servitu` li kien qieghed bi dritt jisserva bih il-konvenut issa ttaqqal bil-piz zejjed.*

*4. Tiddikjara u tiddeciedi li biz-zieda ta` tliet sulari addizzjonali dawk il-partijiet komuni li kienu komuni biss bejn zewg sidien li t-tnejn kellhom sular wiehed, issa se jkollhom jilqghu uzu akbar li bilfors se jsehh meta se jkun hemm izjed minn familja wahda tabita fis-sulari mizjuda fuq liema parti komuni wkoll infethu aperturi li qabel ma kinux jezistu kif jigi spjegat aktar dettaljament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

*5. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat b`mod abbuziv u illegali xekkel lill-esponenti fl-uzu li kien jaghmel minn meta akkwista l-maisonette tieghu mit-tarag u li jwassal ghall-bejt li kien jezisti fuq il-maisonette originali tal-intimat u fuq il-bejt innifsu billi bil-kostruzzjoni li ghamel l-esponenti m`ghadx ghadu jista` jitla` liberament fuq il-bejt kif dejjem ghamel kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

*6. Tiddikjara u tiddeciedi li meta l-intimat zied tliet sulari fuq il-bejt tal-maisonette tieghu huwa gie li ghabba piz enormi fuq il-pedamenti propjeta` tal-attur kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.;*

*7. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju occorrendo taht sorveljanza ta` periti nominandi minnha mqabbda ghall-dan l-iskop u a spejjez tieghu, jaghlaq b`mod permanenti t-twieqi u l-aperturi minnu miftuha illegalment kif fuq intqal; tigi eliminata b`mod permanenti l-introspezzjoni mill-istess twieqi jew terrazzini fil-propjeta` tal-intimat ghal gol-propjeta` tar-rikorrenti; tigi eliminata t-tnixxija tal-ilma mit-twieqi/terraces u hitan mibnija fir-raba`, il-hames u s-sitt sular u li se taqa` ghal gol-propjeta` tal-atturi; jaghlaq u jnehhi kull komunikazzjoni ta` dranagg u/jew drains li mis-sulari addizzjonali sabiex l-uniku servitu` li l-konvenut jibqaghlu in komun mal-attur ikunu biss dawk li kienu jezistu qabel ma sar l-izvilupp tas-sulari addizzjonali; jerga` jinghata*

*lill-esponenti d-dritt tal-uzu li kellu qabel l-izvilupp imsemmi sabiex mit-tarag komuni jitla` ghall-bejt kif kien jaghmel minn dejjem. Isir dak li hemm bzonn sabiex il-piz fuq il-pedamenti propjeta` tal-attur jerga` jigi ghal dak il-piz li kien jezisti qabel ma ttellghu t-tliet sulari addizzjonali mill-intimat u l-istess ghal dak li jirrigwarda l-uzu komuni li kellu l-esponenti ma` propjetarju ta` sular wiehed li issa b`dak li sar qed jigi jew se jigi uzat minn zewg familji jew iktar; u, jekk ikun il-kaz inehhi, iwarrab u jekk hemm bzonn ukoll jiddemolixxi l-kostruzzjoni kollha jew parti minnha li nbniet fuq l-arja tal-maisonette sovrastanti f`dawn l-ahhar sentejn mill-intimat sabiex l-esponenti jitqieghed fl-istat li kien qabel il-bini l-gdid li ttella` u allura sabiex is-servitujiet zejda li gew ikkreati permezz tal-bini u dawk li ttaqqlu jigu eliminate.*

*8. Fin-nuqqas ta` ezekuzzjoni volontarja tal-istess xgholijiet, tawtorizza lill-esponenti sabiex jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet imsemmija a spejjez tal-intimat u dana taht is-sorveljanza tal-istess perit li ghandu jigi nominat.*

*Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji u b`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentat l-Awtorita` konvenuta fl-<u>10 ta` Lulju 2013</u> li taqra hekk:–

*1. Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, jigi eccepit li, t-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-eccipjenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu jirrizulta bic-car, anke mill-mod li bih gew postulati l-premessi u t-talbiet attrici, li l-lanjanza tar-rikorrenti hija diretta fil-konfront tal-konvenut l-iehor Fabien Vella u l-ghemil imwettaq mill-istess, u l-eccipjenti bl-ebda mod ma hija responsabbli li twiegeb ghal dak li ghamel jew se jaghmel l-istess konvenut Vella. Di fatti l-istess rikorrenti fl-ebda wahda mit-talbiet tieghu ma qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti takkordalu xi rimedju li jista` u/jew ghandu jinkiseb mill-Awtorita` esponenti. L-azzjoni odjerna hija unikament intiza li tikkawtela d-drittijiet civili li r-rikorrenti qieghed jallega li ghandu fuq il-propjeta` in kwistjoni, liema drittijiet l-istess rikorrenti qieghed jallega li ghandu fuq il-propjeta` in kwistjoni, liema drittijiet l-istess rikorrenti qed jalludi li gew ivvjolati minn*

*Fabien Vella bix-xogholijiet strutturali, ossia l-izvilupp ta` tliet sulari, li dan tal-ahhar ghamel fuq il-propjeta` tieghu. Illi f`dan ir-rigward, l-Awtorita` eccipjenti tirrileva li s-setghat u l-funzjonijiet taghha fil-qasam tal-ippjanar tal-izvilupp huma limitati ghall-iprocessar ta` kull applikazzjoni ghall-izvilupp li jsirilha u l-eventwali approvazzjoni jew rifjut tal-istess abbazi ta` kunsiderazzjonijiet ta` natura prettament ta` planning u m`ghandha ghalhekk l-ebda vires li tiddeciedi fuq kwistjonijiet ta` natura civili (bhal ma huma l-kwistjonijiet sollevati mir-rikorrenti fil-kaz de quo) li jkunu relatati mal-izvilupp li jkun qieghed jigi propost. Di fatti kull permess ghall-izvilupp validament mahrug mill-Awtorita` esponenti jkun suggett ghall-kundizzjoni li "This permit is granted saving 3rd party rights" kif fil-fatt kien suggett il-permess ghall-izvilupp mertu tal-odjerna kawza mahrug favur Fabien Vella. Ghaldaqstant, in vista tal-permess, l-Awtorita` eccipjenti ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li mhijiex il-legittimu kuntradittur.*

*2. Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, dato ma non concesso, li r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni odjerna, qieghed b`xi mod jittenta li jikkontesta l-planning considerations li qieset l-Awtorita` esponenti fl-ipprocessar u l-eventwali approvazzjoni tad-development permit li jkopri l-izvilupp imwettaq minn Fabien Vella, jigi eccepit in-nuqqas ta` gurisdizzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti in kwantu tali konsiderazzjonijiet jirrigwardaw kwistjonijiet prettament ta` planning li din l-Onorabbli Qorti, fis-sede odjerna, m`ghandhiex il-kompetenza li tissindika u/jew tiddeciedi dwarhom. Se mai, f`kaz li r-rikorrenti ried jikkontesta l-permess ghall-izvilupp in kwistjoni, l-istess rikorrenti, bhala registered third party objector, kellu kull opportunita` li jaghmel dan permezz ta` third party appeal intavolat quddiem it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (li huwa l-forum kompetenti sabiex jiddeciedi fuq dawn il-kwistjonijiet), u n-nuqqas uniku tal-istess rikorrenti li jaghmel dan, ma jaghtihx is-setgha li jattakka l-permess in kwistjoni tramite il-proceduri de quo.*

*3. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, u dato ma non concesso li l-eccezzjonijiet sudetti ma jigux akkolti, fil-mertu t-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-Awtorita` eccipjenti, huma legalment insostenibbli in kwantu fl-iprocessar u l-eventwali approvazzjoni tal-permess ghall-izvilupp mahrug favur l-intimat Fabien Vella, l-esponenti mxiet in piena konformita` mal-Ligijiet u r-regolamenti tal-ippjanar u in ottermporanza assoluta mal-obbligi u l-funzjonijiet imposti fuqha skont il-Ligi, u dan kif se jirrizulta bic-car waqt is-smigh tal-kawza.*

*4. Illi di piu` ghal dak li jirrigwarda l-eccipjenti l-atturi jridu jiddikjaraw abbazi ta` liema dispozizzjoni tal-ligi qeghdin isejsu l-azzjoni taghhom fil-konfront tal-eccipjenti. F`dan is-sens l-eccipjenti tirriserva li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif u meta l-atturi jiddikjaraw il-bazi legali tal-azzjoni taghhom fil-konfront tal-eccipjenti.*

*5. Illi fi kwalunkwe kaz fil-konfront tal-eccipjenti l-azzjoni attrici hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt.*

*6. Salvi, jekk ikun il-kaz, risposti ossia eccezzjonijiet ulterjuri.*

*BL-ISPEJJEZ kollha kontra l-atturi.*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata li pprezentat l-Awtorita` konvenuta flimkien mar-risposta guramentata taghha.

Taqra hekk :–

*1. Illi dawn il-fatti jafhom hu personalment.*

*2. Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, jigi eccepit li, t-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-eccipjenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu jirrizulta bic-car, anke mill-mod li bih gew postulati l-premessi u t-talbiet attrici, li l-lanjanza tar-rikorrenti hija diretta fil-konfront tal-konvenut l-iehor Fabien Vella u l-ghemil imwettaq mill-istess, u l-eccipjenti bl-ebda mod ma hija responsabbli li twiegeb ghal dak li ghamel jew se jaghmel l-istess konvenut Vella. Di fatti l-istess rikorrenti fl-ebda wahda mit-talbiet tieghu ma qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti takkordalu xi rimedju li jista` u/jew ghandu jinkiseb mill-Awtorita` esponenti. L-azzjoni odjerna hija unikament intiza li tikkawtela d-drittijiet civili li r-rikorrenti qieghed jallega li ghandu fuq il-propjeta` in kwistjoni, liema drittijiet l-istess rikorrenti qed jalludi li gew ivvjolati minn Fabien Vella bix-xgholijiet strutturali, ossia l-izvilupp ta` tliet sulari, li dan tal-ahhar ghamel fuq il-propjeta` tieghu. Illi f`dan ir-rigward, l-Awtorita` eccipjenti tirrileva li s-setghat u l–funzjonijiet taghha fil-qasam tal-ippjanar tal-izvilupp huma limitati ghall-iprocessar ta` kull applikazzjoni ghall-izvilupp li jsirilha u l-eventwali approvazzjoni jew rifjut tal-istess abbazi ta` konsiderazzjonijiet ta` natura prettament ta` planning u m`ghandha ghalhekk l-ebda vires li*

*tiddeciedi fuq kwistjonijiet ta` natura civili (bhalma huma l-kwistjonijiet sollevati mir-rikorrenti fil-kaz de quo) li jkunu relatati mal-izvilupp li jkun qieghed jigi propost. Di fatti kull permess ghall-izvilupp validament mahrug mill-Awtorita` esponenti jkun suggett ghall-kundizzjonijiet li "This permit is granted saving 3rd party rights" kif fil-fatt kien suggett il-permess ghall-izvilupp mertu tal-odjerna kawza mahrug favur Fabien Vella. Ghaldaqstant, in vista tal-premess, l-Awtorita` eccipjenti ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li mhijiex il-legittimu kuntradittur.*

*3. Illi fi kwalunkwe kaz, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, dato ma non concesso, li r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni odjerna, qieghed b`xi mod jittenta li jikkontesta l-planning considerations li qieset l-Awtorita` esponenti fl-ipprocessar u l-eventwali approvazzjoni tad-development permit li jkopri l-izvilupp imwettaq minn Fabien Vella, jigi eccepit in-nuqqas ta` gurisdizzjoni ta` din l-Onorabbli Qorti in kwantu tali konsiderazzjonijiet jirrigwardaw kwistjonijiet prettament ta` planning li din l-Onorabbli Qorti, fis-sede odjerna, m`ghandhiex il-kompetenza li tissindika u/jew tiddeciedi dwarhom. Se mai, f`kaz li r-rikorrenti ried jikkontesta l-permess ghall-izvilupp in kwistjoni, l-istess rikorrenti, bhala registered third party objector, kellu kull opportunita` li jaghmel dan permezz ta` third party appeal intavolat quddiem it-Tribunal tar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (li huwa l-forum kompetenti sabiex jiddeciedi fuq dawn il-kwistjonijiet), u n-nuqqas uniku tal-istess rikorrenti li jaghmel dan, ma jaghtihx is-setgha li jattakka l-permess in kwistjoni tramite il-proceduri de quo.*

*4. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, u dato ma non concesso li l-eccezzjonijiet sudetti ma jigux akkolti, fil-mertu t-talbiet attrici, in kwantu diretti fil-konfront tal-Awtorita` eccipjenti, huma legalment insostenibbli in kwantu fl-ipprocessar u l-eventwali approvazzjoni tal-permess ghall-izvilupp mahrug favur l-intimat Fabien Vella, l-esponenti mxiet in piena konformita` mal-Ligijiet u r-regolamenti tal-ippjanar u in ottermporanza assoluta mal-obbligi u l-funzjonijiet imposti fuqha skont il-Ligi, u dan kif se jirrizulta bic-car waqt is-smigh tal-kawza.*

*5. Illi di piu` ghal dak li jirrigwarda l-eccipjenti l-atturi jridu jiddikjaraw abbazi ta` liema dispozizzjoni tal-ligi qeghdin isejsu l-azzjoni taghhom fil-konfront tal-eccipjenti. F`dan is-sens l-eccipjenti tirriserva li tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif u meta l-atturi jiddikjaraw il-bazi legali tal-azzjoni taghhom fil-konfront tal-eccipjenti.*

*6. Illi fi kwalunkwe kaz fil-konfront tal-eccipjenti l-azzjoni attrici hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta guramentata ta` l-konvenut l-iehor li kienet prezentata fit-12 ta` Lulju 2013 li taqra hekk :–

*1. Illi l-isem korrett tal-esponenti huwa "Fabian Vella" u mhux "Fabien Vella" kif indikat fir-Rikors Guramentat promotur ta` dawn il-proceduri u ghaldaqstant jehtieg li ssir il-korrezzjoni opportuna;*

*2. Illi l-ewwel u qabel xejn, ir-rikorrent jehtieglu jipprova d-drittijiet minnu vantati fir-Rikors Guramentat stante li l-istess huma kontestati;*

*3. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti kellu kull dritt li jizviluppa l-arja di propjeta` tieghu u dan minghajr il-htiega ta` xi kunsens da parti tar-rikorrent, ghalhekk ghandha tapplika l-massima antika "qui iure suo utitur neminem laedit";*

*4. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, id-dranaggi li jservu s-sulari addizzjonali mibnija mill-esponenti huma ghal kollox indipendenti mid-dranaggi pre-ezistenti fil-binja de quo;*

*5. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ma holoq l-ebda servitujiet godda u ma aggrava l-ebda servitujiet pre-ezistenti stanti li l-izvilupp minnu intrapriz sar ai termini tal-Ligi;*

*6. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti qieghed jinqeda bil-partijiet komuni tal-propjeta` de quo skont id-destinazzjoni taghhom kif stabbilita bl-uzu u skont il-ligi;*

*7. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, ma saret l-ebda hsara lill-pedamenti tal-binja de quo bil-kostruzzjoni ta` sulari addizzjonali da parti tal-esponenti;*

*8. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

*Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjez.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat fit-3 ta` Ottubru 2013 fejn hatret lill-Perit Alan Saliba u lill-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici bhala periti gudizzjarji sabiex jirrelataw dwar it-talbiet ta` l-attur, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x`jaqsmu mal-kaz.

Rat il-provi kollha li gabru l-periti gudizzjarji.

Rat ir-relazzjoni li pprezentaw il-periti gudizzjarji fil-11 ta` Mejju 2016 u li kienet ikkonfermata bil-gurament fit-28 ta` Gunju 2016;

Rat in-nota li pprezenta l-attur fl-1 ta` Lulju 2016 fejn talab il-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta` Ottubru 2016 fejn kien dikjarat min-naha tal-attur illi kien qed jirtira t-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru fl-udjenza tal-4 ta` April 2017.

Rat illi l-kawza thalliet ghass-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

## II. Provi

### 1. Dokumenti

Bhala parti mill-atti tal-periti gudizzjarji, kien hemm dawn id-dokumenti :-

| | | |
|---|---|---|
| Dok ASK | : | Skizz tal-perit tekniku ; |
| Dok ASR | : | 16 r-ritratt li ttiehdu waqt l-access ; |
| Dok KT1 | : | Kuntratt tas-17 ta` Novembru 2000 ; |
| Dok KT2 | : | Kuntratt tat-13 ta` Settembru 2006 ; |
| Dok KT3 | : | Permess ta` bini datat 12 ta` Novembru 1990 |
| Dok KT4 | : | Protest gudizzjarju ; |
| Dok KT5 | : | Ittra legali datata 13 ta` Mejju 2011 ; |
| Dok KTX | : | numru ta` emails pprezentati mill-attur ; |
| Dok KTY | : | ittra legali datata 6 ta` Frar 2013 ; |
| Dok FV | : | Affidavit tal-konvenut ; |
| Dok FV1 | : | l-istess bhal Dok KT2 ; |
| Dok FV2 | : | pjanti ; |
| Dok OM1 | : | permess tal-bini PA 3482/06 ; |
| Dok MEPA1 | : | objection ghal PA 3482/06 ; |
| Dok MEPA2 | : | recommenfation for refusal ; |
| Dok MEPA3 | : | recommendation for dismissal. |

### 2. Xiehda

Il-periti gudizzjarji hadu x-xiehda ta` diversi persuni.

#### a) L-attur

Xehed li meta akkwista d-dar, kien hemm groundfloor maisonette li tahtha kien hemm zewg semi-basement garages ; wiehed minn dawn kien proprjeta` tieghu waqt li l-iehor kien proprjeta` tal-maisonette ta` fuqu. Fuqu kien hemm maisonette ohra li kellha l-entratura hdejn tieghu. Ghalhekk b`kollox kien hemm zewg residenzi, wahda fuq kull sular. Mal-maisonette tieghu, qal li ghandu bitha ddur mad-dawra kollha; il-parti ta` quddiem

sakemm tasal ghal bieb tieghu hija komuni,  filwaqt li mill-bieb tieghu ghal wara, huwa proprjeta tieghu.

Mistoqsi jispjega x`kellu ta` fuqu, huwa qal li dan kellu l-bejt, l-arja tieghu u fuq il-bejt kellu washroom zghira. Dak iz-zmien ma kienx hemm access mill-maisonette tieghu ghall-bejt.  Ghalhekk ta` fuqu kien jitla` fuq il-bejt mit-triq ta` wara, jigifieri kien hemm tarag li jaghti ghall-bejt. Huwa kellu access ghal dan it-tarag fil-kaz ta` manutenzjoni tal-bejt. Meta xtara, huwa kellu access ghal bejt kollu. Il-bejt kien forma ta` "C" u fuq il-lemin kien hemm kamra. Dak iz-zmien huwa kellu "satellite dish", aerial u tank tal-ilma.

Xehed illi t-tarag ghall-bejt kien jaghti ghal fetha fl-opramorta. Fuq il-bejt kien hemm cint ta` tlett filati li kien mad-dawra kollha tal-bejt. Mistoqsi min kien il-proprjetarju precedenti tal-maisonette li akkwista l-konvenut, huwa qal li dan kien Gordon Cordina li kien ghamel aggustamenti fil-maisonette u ghamel tarag li jinfed mill-maisonette tieghu ghall-kamra tal-bejt; b`hekk kabbar il-washroom li issa kienet mill-appogg sas-site curtilage. B`dan huwa ma kienx affettwat. Lanqas ma kien hemm twieqi jaghtu ghal fuqu.

Kompla jghid illi meta kibret il-kamra, jekk huwa ried jghaddi ghal parti ta` quddiem tal-bejt, kellu jghaddi minn din il-washroom u kien jistaqsi lil Gordon Cordina li kien jaghtih l-access. Kien hemm okkazjonijiet fejn kellu bzonn imur fuq il-parti ta` quddiem ghaliex kellu s-satellite dish. Anke jekk ma kienx jiftahlu, huwa dejjem seta` jmur fuq il-parti ta` quddiem billi juza sellum.

Stqarr illi huwa spjega xtara minghand certa Mary Tirazona.  Gordon Cordina akkwista l-maisonette ta` fuqu minn persuna li ma kinetx tghix fil-post.  Il-maisonettes kienu nbew minn certu Edward Abela. Il-permess originali kien ghall-bini ta` villa. Meta Gordon Cordina applika biex jaghmel t-tarag minn gewwa kien irregolarizza l-posizzjoni u l-post kien gie sanzjonat.

Kompla jghid illi meta huwa xtara, kien hemm zewg garages semi-basement u zewg maisonettes, b`sular kull wiehed. Meta Gordon Cordina biegh lill-konvenut, dan kien avvicinah biex jibni garage fuq bicca mill-bitha tieghu – u cioe` l-bitha wara u fil-genb. Hu kien se jacceddi ghal dan l-garage mit-triq ta` wara. Huwa ma kienx accetta.  Wara sar jaf li l-konvenut applika biex itella` duplex maisonette. Induna b`dan ghaliex ra l-karta tal-permess

imwahhla. Huwa oggezzjona mal-MEPA. Il-permess ma kienx hareg. Fost ir-ragunijiet kien hemm ghaliex skont il-pjan lokali, iz-zona kienet "villa area" b`massimu ta` two habitable floors. Il-konvenut appella u huwa rega` oggezzjona.

Stqarr illi fokkazjoni minnhom, mar il-MEPA ghaliex ircieva ittra li kien hemm aggustamenti fil-pjanti, u kien infurmat li l-applikazzjoni kienet qeghda quddiem tas-Sanita. Qalulu dak kien ifisser illi l-appikazzjoni tkun se tghaddi. Fil-fatt ghalkemm il-case officer kien tal-fehma illi l-hrug tal-permess ghandu jkun rifjutat, il-permess hareg xorta. Wara li hareg il-permess, sab illi fejn kien hemm il-washroom saret duplex maisonette; kien hemm tlett sulari bini; b`aperturi jharsu fuq il-proprjeta tieghu, hlief ghal dawk ta` quddiem li jharsu fuq il-parti komuni.

Kompla jghid illi wara li l-konvenut bena t-tlett sulari, inbidel ukoll it-tarag li qabel kien jaghti ghal fuq il-bejt. Illum dan jaghti ghall-bieb ta` barra tal-maisonette l-gdida li bena l-konvenut, liema maisonette thares ghal fuq il-bitha tieghu. Illum wara dan il-bini, peress li baqa` hiereg sat-tarf tal-bini li kien hemm qabel, it-tarag jaghti access biss lill-maisonette tal-konvenut. Ghalhekk, biex huwa jitla` fuq il-bejt, irid jghaddi ta` bilfors mill-proprjeta tal-konvenut, u allura biex jidhol, irid ihabbat u jiftahlu l-konvenut. Wara li sar dan ix-xoghol mill-konvenut, huwa qatt ma rega` tela`

Stqarr illi l-bzonn illi jitla` fuq il-bejt huwa minhabba l-aerial. Billi ma regax tela` fuq il-bejt, ma talabx permess lill-konvenut.

Dwar il-maisonette li qeghda fuqu, xehed illi matul l-ahhar snin, din kienet mikrija lil persuni differenti. Fejn qabel kont titla` t-tarag u tara l-bejt, illum titla` t-tarag u tara binja ta` tlett sulari. Fil-prezent ma jghix hadd fdin il-binja.

Qal illi wara li hareg il-permess, il-konvenut jew missieru kienu avzawh li kien se jibda l-bini. Ma kien intalab xejn. Waqt li kien ghaddej ix-xoghol, il-konvenut ma kien qallu xejn. Ix-xoghol tal-bini dam biex tlesta minn tlieta sa erba` xhur. Illum minn barra jidher finished u ghandu aperturi godda fuq il-bitha tieghu. L-aperturi huma l-bieb ta` barra tal-maisonette l-gdida fuq in-naha ta` wara tal-proprjeta tieghu, zewg twieqi kbar li qeghdin kantuniera, terrazin kbir li qieghed fir-raba` sular, zewg twieqi ohra fir-raba sular, u t-terrazin ta` quddiem li jaghti fuq il-parti komuni. Illum fil-bitha jekk qabel kien hemm zewg sulari issa hemm hamsa.

Ghalih din hija differenza notevoli mas-sitwazzjoni ta` qabel. Qal ukoll illi d-drenagg li qed jaqsam fuq l-arja tal-bitha li hija proprjeta tieghu biex fl-ahhar jinfed ghal got-triq ta` wara.

Fisser illi wara li hareg l-permess, huwa xorta dehrlu li l-konvenut ma kellux dritt jiftah aperturi fuqu u jaghmel servitujiet godda. Ghalhekk ha parir legali. Saret ittra legali lill-konvenut u ftit taz-zmien wara, kellmu Alfred Vella (missier il-konvenut) biex ihallsu kumpens ghas-servitujiet. Huwa ried li jhallsu b`xoghol fil-binja jigifieri li jaghmel l-art tal-bitha tieghu, li jaghmel l-kisi tal-blokk kollu biex ikun uniformi, li fil-prezent mhuwiex, u kien se jaghmel pompa tal-ilma quddiem il-garages, biex ma jzommx l-ilma. Din il-pompa kienet se tigi taht l-art fir-rampa. Kien se jirranga wkoll d-driveway li taghti ghal dawn z-zewg semi-basement garages. Ma ftehmux ghaliex Alfred Vella ma kienx flessibbli.

B`riferenza ghall-protest gudizzjarju Dok KT4, huwa xehed illi l-protest sar kontra l-MEPA peress li l-konvenut Vella kien se jiftah aperturi godda fuqu. Fil-protest irrefera ghar-rapport tal-*case officer* li kien qed rrakkomanda li ma kelux johrog il-permess. Wara li hareg il-permess, huwa baghat l-ewwel, ittra legali lill-konvenut Vella, li kienet segwita minn korrispondenza ohra. Baqghu jitkellmu tant illi Vella baghtlu prospett tax-xogholijiet li bihom kien lest li jikkumpensah. Qabel ma ntbaghtet l-ittra Dok KT5, kien tkellem mal-konvenut. Kellha ssir il-kawza wara li sab illi Vella ma setax jaghmel servitujiet godda. Hu u l-konvenut kienu se jaqblu dwar figura, izda ma waslux.

Mistoqsi x`kien jaghmel fuq il-bejt, qabel ma bena l-konvenut, l-attur stqarr illi kellu access ghall-manutenzjoni tal-aerial u tat-tank tal-ilma.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** l-attur xehed illi ghad ghandu tank tal-ilma fuq il-bejt hekk kif kellu qabel bena l-konvenut.

Kompla jghid illi qabel bena l-konvenut, terza persuna seta` jitla` t-tarag fejn kien hemm bejt kbir, fejn kien hemm shaft u washroom. Sostna li wiehed seta` jitla` sal-ewwel bicca tal-bejt. It-tank tal-ilma li kellu qabel kien qieghed livell tal-bejt. Imbghad tella` t-tank fuq il-kamra tal-bejt b`access minn stepladder. Kien hemm tarag u gate baxxa; u warajh tigi fuq il-bejt. Dan kien gate sal-irkoppa.

Sahaq illi kien hemm biss gate wiehed, li kien jinfetah bla cavetta. Seta` jmur ghall-aerial u t-tank minghajr ma jiftahlu hadd. Ma kellux bzonn ta` cavetta.

Kompla jixhed illi kemm kien ilu li bena l-konvenut, huwa kellu bzonn jitla` fuq il-bejt, izda qatt ma talbu lill-konvenut biex jaghmel dan billi ma kellhomx relazzjoni tajba. Kull darba li kienu jitilghu l-haddiema tal-konvenut, dawn kienu jaghlqulu t-tank jew jinsew jifthuh jew jifthuh izda jaqbad l-arja u ma jibdiex jigi l-ilma. Darba minnhom peress li ma kinux javzawh li kienu jaghlqu l-ilma, tbattal anke l-geyser. Meta kienu jigru dawn l-problemi, huwa kien icempel lill-konvenut jew lill-missieru.

Stqarr illi huwa ma telax fuq il-bejt ghal skopijiet ta` manutenzjoni ghaliex it-tank qed jahdem filwaqt li ghall-aerial kien qed jinqeda mod iehor.

Mistqosi dwar liema huma l-partijiet komuni li jsemmi fir-raba` talba tieghu, huwa xehed li dawn huma d-driveway fejn hemm l-entraturi taz-zewg garages, li huma esklussivi biex taccedi ghall-garages u l-parti tad-dahla biex tidhol fil-biben taz-zewg maisonettes.  Ippreciza li l-garages ma zdiedux wara li bena l-konvenut.  Biex tidhol fil-parti tal-propjeta` tal-konvenut li zied, trid tghaddi minn fuq l-bitha tieghu fis-sens li t-tarag tal-konvenut ghaddej fl-arja tieghu. It-tarag tal-konvenut jaghti mit-triq ta` fuq ghall-proprjeta tal-konvenut. Minn jidhol ghall-proprjeta tieghu, m`hemmx access ghall-proprjeta tal-konvenut.

Kompla jixhed illi qabel ma l-konvenut bena, huwa seta` jaccedi ghall-bejt internament mill-maisonette tieghu u kellu wkoll l-ghazla li jghaddi mit-triq ta` fuq, fis-sens li johrog barra fit-triq u jimxi hames minuti. Illum dahlu jew se jidhlu tlett familji, u allura fejn qabel kien hemm familja wahda biss li setghet thares fuq l-bitha tieghu, bl-entratura tal-maisonette, it-tarag imbiddel ghal entratura ta` tlett maisonettes.

Accetta illi fejn llum hemm l-bieb tal-maisonette tal-konvenut, kien hemm l-fetha fl-opramorta biex tidhol ghall-bejt. Ikkonferma li min kien ikun fuq il-bejt, seta` jittawwal ghal fuq il-proprjeta tieghu.

Qal ukoll li l-fond tieghu garrab hsara fil-kcina, fil-kamra tas-sodda u fil-kurridur, izda kien ghadu ma gab lil hadd biex jarahom.

Ikkonferma li ghandu tank tal-ilma, li sar mal-ewwel meta l-konvenut kien lesta s-sular tal-bejt.

Huwa sostna li d-drenagg  huwa mqabbad minn triq ohra izda jghaddi minn fuq l-proprjeta tieghu filwaqt li l-ilma tax-xita jinzel fil-bitha tieghu. Sal-lum kien ghad ma kellux problemi ta` drenagg izda fil-fond ta` fuq ghadu ma joqghod hadd. Qal li jekk hemm zewg sulari li jahbat l-ilma tax-xita maghhom, dan kollu ser jaqa` fil-bitha tieghu.

Stqarr illi huwa xtara l-propjeta` tieghu lesta.  Ma jafx x`pedamenti ghandha l-binja.

Sahaq illi fil-kuntratt inkiteb illi ma setghux jizdiedu servitujiet godda fuqu.

Accetta illi l-arja hija tal-konvenut u li mkien fil-kuntrat m`ghandu l-konvenju li ma jistax jibni l-arja.

Irrimarka illi Dok KT3 hu l-permess l-antik tas-snin disghin.

**b)** **<u>Perit Edward Micallef</u>**

Xehed illi fil-kwistjoni kien involut bhala konsulent peress illi l-perit kien ibnu Perit Kirsten Micallef.  Huwa mar fuq il-post.

Qal li ma jirrizultax illi kien hemm problemi fil-pedamenti tal-istruttura kif kienet mibnija originarjament.

Qal li kienu ghamlu spezzjoni tal-istruttura qabel ma beda x-xoghol u ma rrizultawx konsenturi jew hsara.  Ghalhekk ix-xoghol seta` jkompli.

Mistoqsi jekk wara li saret il-binja kienx hemm xi problemi, huwa qal li ma nbiddel xejn u qatt ma kien hemm rapporti dwar problemi strutturali.

Mistoqsi dwar kif ghaddew il-katusi tal-ilma u d-drenagg, huwa wiegeb illi ghalkemm ma kienx fizikament involut, pero` kien ikkonsultat u huwa ta l-parir li dawn ghandhom ikunu separati. Mill-informazzjoni li ghandu, hekk sar.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-binja kienet tikkonsisti minn zewg maisonettes u livell tal-garages. Il-post qieghed fuq zewg toroq. Fuq Triq Birwina kien hemm zewg garages *at ground floor level* u maisonette li tidhol minnha minn Triq Birwina. Minn wara kien hemm access ukoll li minghalih kien access ghal fuq l-bejt.

Qal illi l-binja tal-konvenut kienet ristrutturata. Inbena sular li kien accessibli minn Triq il-Kortin u nbniet penthouse fuq dak s-sular. Inbena sular wiehed u penthouse.

Qal li ma kienx hemm problemi li ser jitilghu iktar sulari u jsiru iktar fethiet sakemm baqa` jkun hemm *privacy*.

Stqarr illi ma kienx hemm problemi ta` struttura.

**c) Oliver Magro**

Oliver Magro xehed bhala rapprezentant tal-Awtorita` konvenuta.

Ipprezenta l-permess PA 3482/06 li hareg fil-15 ta` Gunju 2010 – Dok OM1.

Qal illi fil-kaz ta` kull permess li tohrog, il-MEPA toqghod ma` *planning parameters* u l-permess dejjem johrog *saving third party rights*. Hekk jirrizulta wkoll minn Dok OM1.

Stqarr illi meta johrog permess, it-terz jista` jappella mill-hrug tieghu. Dan ukoll jirrizulta fid-dok OM1.

Mistoqsi sabiex jindika x`kien l-involviment tal-attur fil-process tal-applikazzjoni tal-konvenut quddiem l-Awtorita`, huwa qal illi l-attur kien *a registered objector* u bhala tali kien infurmat dwar dak kollu li kien jirrigwarda l-applikazzjoni nkluz il-pjanti.

Mistoqsi xi drittijiet kellu l-attur bhala *registered third objector*, huwa qal illi billi l-permess hareg, l-attur kellu d-dritt jappella l-hrug tal-permess quddiem it-Tribunal ta` Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. L-attur ma appellax.

Mistoqsi minn liema aspett jigu meqjusa l-applikazzjonijiet ghall-izvilupp, ikkonferma li l-Awtorita tiddeciedi dwar hrug ta` permess abbazi tal-planning policies u ta` kull aspett ta` ppjanar. Il-kompetenza tal-Awtorita hija limitata ghal dan l-aspett.

**d) <u>Il-konvenut Fabian Vella</u>**

Xehed illi fl-2006 huwa xtara maisonette bl-isem "Summerbay", Triq Briwina, Mellieha. Il-fond kellu l-permess tal-izvilupp PA 978/05/8A. Meta akkwista, huwa xtara bil-kundizzjoni li fuq il-bejt terzi jqeghdu biss aerial u tank tal-ilma. Fil-kuntrat ma nghad xejn illi l-attur seta` jitla` fit-terrazzin tieghu li huwa accessibbli minn tarag minn Triq il-Kortin. Seta` jaghmel hekk javzah li kien ser jaghmel manutenzjoni. Ma kellux dritt jaqbad u jidhol fil-proprjeta` tieghu.

Kompla jixhed illi l-attur qatt ma wera xewqa mieghu li jaghmel xi manutenzjoni ta` affarijiet li kellu dritt ghalihom, lanqas meta kien mitlub jiehu hsieb it-tank ta` l-ilma li kien qed jaghmel l-ilma u kien qed jikkaguna hsara fi hwejjeg il-konvenut.

Stqarr illi huwa avza lill-attur illi kellu l-hsieb illi jizvilupp l-arja tal-fond li kien akkwista. L-attur wera mill-ewwel li kien ser jopponi l-izvilupp.

Qal illi meta applika mal-MEPA, l-applikazzjoni kienet respinta ghaliex ghamel oggezzjoni l-attur billi qal illi kien ser jitnehha l-access li kellu ghall-bejt. Talab reconsideration. Fl-24 ta` Settembru 2009, hareg il-permess. Ma sarx appell.

Stqarr illi huwa beda jibni l-maisonette tieghu u qabbad perit biex jaghmel spezzjoni tal-proprjeta` ta` l-attur. L-attur ikkollabora sabiex issir l-ispezzjoni. Huwa ghamel dak kollox possibbli sabiex l-attur ma jkollux nuqqas ta` ilma anke waqt li kien ghaddej ix-xoghol. Huwa ha hsieb li s-servizzi tad-drenaggi, tad-dawl u ilma, passaggi ta` l-ilma tax-xita jkunu separati u independenti minn dawk ezistenti. Spjega li l-attur ghandu tank tal-ilma gdid u ghandu connections godda tal-aerial u bil-cables kollha mghoddija. Qal li l-attur dejjem ikkollabora biex dawn ix-xogholijiet isiru.

Spjega li fit-13 ta` Mejju 2011, huwa rcieva ittra minghand l-avukati ta` l-attur fejn sostnew li hemm xi aperturi li kellhom jinghalqu u li nholqu servitujiet kif ukoll li tnehha l-access li l-attur kellu ghal bejt. Missieru kellem lill-attur biex jipprova jasal mieghu. L-attur ippretenda li huwa jbieghlu l-post ta` tahtu minghajr ebda hlas. Dan ma kienx accettabbli. Qal li kien diskuss kif kellha ssir il-manutenzjoni izda ma waslux fi ftehim. Kull kuntatt u diskors kien bla pregudizzju.

## 3. <u>Ir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji</u>

### a) <u>L-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` konvenuta</u>

Il-perit legali ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :-

> *L-Awtorita tikkontendi li mihiex l-legittimu kontradittur stante illi kif jidher mit-talbiet u l-premessi tal-attur l-lanjanzi tieghu huma diretti lejn l-konvenut. Minbarra dan l-azzjoni hija unikament intiza sabiex tikkawtela drittijiet civili tal-attur.*
>
> *B`referenza ghal Kapitolu 504 tal-Ligijiet ta` Malta - Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp illi ssostwixxa l-Kapitolu 356 – l-Artikolu 8 jelenka l-funzjonijiet tal-Awtorita, u fosthom hemm –*
>
> *(1) L-Awtorità għandha tkun il-mezz prinċipali li bih il-Gvern jimplimenta dmirijietu taħt dan l-Att.*
>
> *(2) Il-funzjonijiet tal-Awtorità jkunu dawn li ġejjin:*

*(a) sabiex taqdi u tissuċċedi fil-funzjonijiet, l-attiv, jeddijiet, passiv u obbligi kollha tal-awtorità kompetenti stabbiliti taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp u l-artikolu 6 tal-Att dwar il-Protezzjoni tal-Ambjent;*

*(b) il-formulazzjoni u implimentazzjoni ta` kull politika li tirrigwarda l-promozzjoni ta` żvilupp sostenibbli, il-protezzjoni u l-maniġġar tal-ambjent u l-maniġġar sostenibbli ta` riżorsi naturali, u dwar dawk l-affarijiet l-oħra li jistgħu jkunu meħtieġa għat-twettiq aħjar tad-disposizzjonijiet ta` dan l-Att;*

*(ċ) il-promozzjoni ta` ppjanar xieraq u ta` żvilupp sostenibbli ta` art u ta` baħar, kemm pubbliku kif ukoll privat;*

*(d) il-kontroll ta` dak l-iżvilupp skont pjanijiet u policies approvati skont dan l-Att;*

*(e) li tagħmel kartografiji nazzjonali, inkluż li tagħmel surveys tal-art ta` żoni speċifiċi, u li taġġorna d-database ġeografiku nazzjonali sabiex jiġu mwettqa l-funzjonijiet imsemmija f`dan is-subartikolu;*

*(f) li tirregola skemi ta` linji u ta` livelli kif ukoll li tinterpretahom fis-sit;*

*Kif jidher mill-permess li nghata - Dok OM 1 – hemm l-kondizzjoni illi "This permit is granted saving third party rights." Id-decizjoni tal-Awtorita jekk jinghata permess jew le, tittiehed fuq planning considerations biss u mhux fuq d-drittijiet ta` proprjeta tal-partijiet. L-applikazzjoni u l-ghoti ta` permess ma jaghti ebda dritt lill-applikant, u l-Awtorita tkun qed tesegwixxi biss d-doveri taghha skond il-ligi biex tara x`jista jew ma jistax ikun oggett ta` zvilupp u l-parametri tal-izvilupp skond l-ligijiet, pjanijiet regolaturi u policies vigenti tal-pajjiz. (783/2011 Paul Magri vs Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar – 20/06/2011)*

*Ghaldaqstant l-esponenti tikkonsidera illi l-ewwel eccezzjoni tal-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghandha tintlaqa, u li ghalhekk mihiex l-legittimu kontradittur f`dawn l-proceduri. Stante li din l-eccezzjoni qeghda tigi milqugha, l-esponenti mihiex se tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-Awtorita.*

**b) <u>Il-mertu</u>**

Dwar il-mertu, isiru dawn l-osservazzjonijiet :-

*Jirrizulta illi l-attur akkwista l-proprjeta permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin datat 17 ta` Novembru 2000. Illi b`dan l-kuntratt huwa akkwista maisonette numru 34, Triq il-Birwina, Mellieha, bil-garage sottopost ghaliha numru 36 fl-istess triq. Din l-maisonette tinsab fil-first floor level u hija sovrapposta ghal garages u sottoposta ghal maisonette ohra proprjeta ta` haddiehor. Il-maisonette ghandha komunjoni tad-drains u tad-drenagg komuni mal-fond sovrastanti. Il-kuntratt ikompli li l-attur ghandu dritt ghal tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-maisonette sovraposta u access ghalihom ghal finijiet ta` tqeghid u manutenzjoni.*

*Fir-rigward tal-konvenut, huwa akkwista l-proprjeta permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 13 ta` Settembru 2006. Huwa akkwista maisonette bla numru fi Triq Birwina, il-Mellieha sovrappost maisonette iehor u zewg garages sottoposti. Il-kuntratt ikompli, klawsola (l) li l-maisonette sottopost il-fond tal-konvenut ghandu dritt li jinstalla tank tal-ilma u aerial ta` television fuq il-bejt tal-maisonette u ghandu dritt ta` access f`kaz ta` bzonn ta` manutenzjoni u riparazzjoni. Fi klawsola (m) hemm li l-fond huwa soggett ghas-servitujiet attivi u passivi ezistentii, bil-partijiet komuni ezistenti fejn* il-*manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess ikunu a spejjez ugwali tal-ko-proprjetarji.*

*F`din il-kawza l-attur qieghed jilmenta principalment illi l-konvenut ma kellhux dritt jiftah aperturi li jaghtu ghal fuqu u li bil-kostruzzjoni li ghamel s-servitujiet ezistenti gew aggravati. Fid-dettal huwa jilmenta illi i)ghandu aperturi li jharsu ghal fuqu; ii) m`ghandux access dirett ghal bejt; iii) sistema tad-dranagg ttaqlet; iv)ilma tax-xita tinzel fil-bitha tieghu; v) li l-partijiet komuni issa se jkollhom uzu akbar; vi) pedamenti.*

*Minn naha tieghu l-konvenut jirrispondi illi dwar l-bejt, l-access li ghandu l-attur huwa ghal finijiet ta` manutenzjoni u riparazzjoni u li huwa qatt ma cahadlu dan d-dritt. Minbarra dan gie nstallat tank tal-ilma gdid u hemm l-konnessjonijiet kollha necessarji sabiex jigi nstallat l-aerial tat-television. Is-servizzi ta` drenagg, dawl, ilma u l-passaggi tal-ilma li saru bil-kostruzzjoni l-gdida huma kollha separati, u li l-ilma tax-xita ma jghaddix mis-sistema li kienet prezenti qabel l-kostruzzjoni l-gdida.*

**c) <u>Kostatazzjonijiet teknici</u>**

Il-perit tekniku jaghmel dawn il-kostatazzjonijiet :-

*8.01 Il-fond tal-attur numru 34, Triq il-Birwina, Mellieħa jikkonsisti f`mezzanin `semi-detached` fil-livell tal-pjan terran li jinkludi wkoll il-garaxx numru 36 sottostanti. Dan il-mezzanin jinkludi wkoll bitħa fuq wara li tiġi taħt Triq il-Qortin. Il-fond tal-konvenut jikkonsisti fil-mezzanin sovrastanti dak tal-attur u kif ukoll il-garaxx adjaċenti għal dak tal-attur li jiġi sottostanti parti mill-mezzanin tal-attur.*

*8.02 L-aċċess għal dawn il-mezzanini huwa minn taraġ wiesgħa u parti mis-`side curtilage` komuni. Il-kumplament tas-`side curtilage` jifforma parti mill-mezzanin tal-attur. Minn Triq il-Qortin fuq wara (li tiġi 6.5 metri fuq Triq il-Birwina) hemm aċċess*

*għall-livell tat-tieni sular permezz ta` taraġ fil-parapett fuq din l-istess triq.*

8.03 *Fis-sena 2011, il-konvenut żied tlett sulari bini fuq il-bejt tiegħu u għalhekk il-blokk fil-kwistjoni ġie għoli komplessivament sitt sulari:*

*<u>Livell 1 ('semi-basement')</u>*

*Fejn hemm ir-rampa komuni u żewġ garaxxijiet tal-kontendenti.*

*<u>Livell 2 ('ground floor')</u>*

*Fejn hemm l-aċċess komuni u l-mezzanin tal-attur.*

*<u>Livell 3 (l-ewwel sular)</u>*

*Fejn hemm il-mezzanin tal-konvenut.*

*<u>Livell 4/5/6 (it-tieni, it-tielet u r-raba` sulari)</u>*

*Fejn kien hemm il-bejt tal-konvenut*

*Fit-tieni sular li fuqu nbnew tlett sulari mill-konvenut, liema bejt kien aċċessibli permezz ta` taraġ minn Triq il-Qortin.*

8.04 *Permezz ta` kuntratt tas-17 ta` Novembru 2000 atti Nutar Maurice Gambin (Dok `KT1` fol. 7 et seq.), l-attur flimkien mal-ex martu kien akkwista:*

*"Il-`maisonette` jisimha `Tirazona` qabel kien jisimha `Phenley view`, numru erba u tletin (34), Triq il-Birwina, Mellieħa, w il-`garage` sottopost għaliha numru sitta u tletin (36) tal-istess triq, soġġetti flimkien għaċ-ċens annwu u temporanju ta` żewġ ċentežmi (2c) għaż-żmien li għad fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mill-ħmistax ta` Awwissu, elf disa` mija u tlettax (1913), tale quale kif inhuma llum, bil-`vacant possession`, bid-drittijiet w il-pertinenzi tagħhom kollha.*

*Dina l-`maisonette` tinsab fil-`first floor level` u hija sovrapposta għall-`garages` u sottoposta għal `maisonette` oħra propjeta ta` ħaddieħor.*

*Għandha l-komunjoni tad-`drains` u `drainage` komuni mal-fond sovrastanti.*

*Il-`garage` in vendita huwa soġġett ukoll għas-servitujiet li jirriżultaw mill-pożizzjoni tiegħu, fosthom il-mogħdija tad-`drains` u `drainage` skont il-bżonn.*

*Il-kompraturi għandhom dritt għal tank tal-ilma u `aerial` tat-`televisions` fuq il-bejt tal-`maisonette` sovrapposta u aċċess għalihom għall-finijiet tat-tqegħid u manutenzjoni tal-istess."*
*L-attur akkwista sehem martu mill-istess propjetà permezz ta` kuntratt ta` separazzjoni personali atti Nutar Rachael Mallia.*

*8.05 Permezz ta` kuntratt tat-13 ta` Settembru 2006 att Nutar John Debono (Dok. `KT2` fol. 15 et seq.), il-konvenut Fabian Vella flimkien ma` Kristin Sammut Henwood akkwistaw:*

*"(A) Il-`maisonette` bla numru li jġib l-isem ta` `Summer Bay` ġja `Phenley View` fi Triq il-Birwina, il-Mellieħa, sovrappost `maisonette` ieħor u żewġ (2) `garages` sottoposti, wieħed propjeta ta` terzi, fejn fil-fatt qiegħed fit-tieni sular tal-imsemmi blokka, bl-arja tiegħu, konfinanti mill-Punent mal-imsemmija triq, mill-Lvant ma` Triq il-Kortin u mit-Tramuntana ma` ġid ta` Alfred Micallef; u kif ukoll (B) Wieħed (1) mill-imsemmija `garages`, u ċioe` dak li qiegħed fuq in-naħa tax-xellug meta tħares lejn il-blokka kollha minn Triq il-Birwina, il-Mellieħa, konfinanti mill-Punent mal-imsemmija triq, min-Nofsinhar ma` `garage` ieħor tal-istess blokka tal-familja Abela jew l-aventi kawża u mill-Lvant ma` Triq il-Kortin; liema blokka u ċioe` anke dawna l-`maisonette` u `garage` huma mibnija fuq porzjoni mill-artijiet magħrufa bħala `Tal-Għakbiet` sive `Ix-Xagħra l-Kbira`; u tmiss l-istess blokka mill-Punent ma` Triq il-Birwina, mill-Lvant ma` Triq il-Kortin u mit-Tramuntana ma` ġid ta`*

*Alfred Micallef, u kif soġġetti t-tnejn flimkien għaċ-ċens annwu u temporanju ta` żewġ ċenteżmi (2c), il-bqija liberi u franki, bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha.” Fost il-kundizzjonijiet f`dan il-kuntratt hemm: “(L) Illi l-`maisonette` sottopost il-fond de quo għandu dritt li jinstalla `water tank` u `aerial tat-`television` fuq il-bejt tal-`maisonette` de quo u kif ukoll dritt ta` aċċess għall-istess f`każ ta` bżonn ta` manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess.”*

*8.06 Il-konvenut xtara bil-permess tal-MEPA numru PA0978/05 għall-bini tal-arja fejn kien hemm il-bejt. Dan il-permess approva l-bini ta` `elevated ground floor` fuq Triq il-Qortin u `washroom` sovrastanti (ċioe` żvilupp fil-livelli tat-tieni u t-tielet sular min-naħa ta` Triq il-Birwina) kif jidher fuq il-pjanti Dok. `FV2`.*

*8.07 Il-permess tal-MEPA fil-mertu tal-każ odjern numru PA03482/06 inħareġ fil-15 ta` Ġunju 2010 fuq isem Kristin Sammut Henwood għal: “Construction of duplex maisonette above existing maisonettes. Dan il-permess ħareġ bl-`istandard condition` “saving third party rights”. L-attur kien `registered objector` f`din l-applikazzjoni u għalkemm l-attur kellu d-dritt jappella, hu m`appellax minn dan il-permess.*

**d) <u>L-aperturi</u>**

Inghad hekk fir-relazzjoni dwar l-aperturi :-

*10.11 Minflok il-`washroom` li kellu fuq il-bejt, il-konvenut bena `duplex maisonette` fuq tlett livelli - it-tieni sular (fejn qabel kien hemm il-bejt), it-tielet sular u r-raba` sular fejn hemm il-bejt tal-konvenut illum. Dan id-`duplex` għandu aċċess separat minn Triq il-Qortin. Bħala aperturi ġodda nfetħu żewġ aperturi fil-kantunieri tat-tieni u tat-tielet sular li jikkonsistu fi ħġieġa fissa fl-għamla tal-ittra `L`. Dik fit-tieni sular tagħti għal spazju elevat li hemm mal-ewwel kamra kif tidħol (Dok. `ASR`*

*ritratt 08) li hi twila 2.22 metri + 1.66 metri u għolja 0.76 metri filwaqt li dik fit-tielet sular tagħti għall-kamra tal-banju (Dok. `ASR` ritratt 13) u hi twila 2.13 metri +1.65 metri u għolja 0.72 metri. Dawn it-twieqi jinsabu fil-ħajt ta` barra tal-propjeta tal-konvenut li jmiss mal-bitħa u s-`side curtilage` tal-propjeta tal-attur. Qed jingħad li l-ħajt huwa ta` barra billi kuntrarjament għal ħitan interni bħal ħitan fuq xaftijiet/btieħi, il-ħajt fejn hemm dawn l-aperturi huwa l-ħajt tal-faċċata kemm fejn hemm il-bitħa tal-attur billi din hija propjament il-parapett ma` Triq il-Qortin u kif ukoll fejn hemm is-`side curtilage` tal-attur billi l-propjetajiet fil-kwistjoni huma `semi-detached`.*

*10.12 Billi dawn l-aperturi huma: (1) fissi; (2) baxxi; u (3) jinsabu madwar 9 metri `il fuq mill-art tal-bitħa u tas-`side curtilage` tal-attur, mill-istess aperturi wieħed ma jistax jittawwal fl-istess bitħa u `side curtilage` tal-attur.*

*10.13 Il-konvenut ma fetaħ l-ebda twieqi oħra li jagħtu direttament fuq il-btieħi kemm interni u kif ukoll esterni tal-proprjeta tal-attur billi t-twieqi l-oħra huma kollha rtirati mill-faċċati li jmissu mal-proprjeta tal-attur (kemm mal-bitħa u kif ukoll mas-`side curtilage` tal-attur).*

*10.14 Fir-rigward is-seba` talba Attriċi jiġi rilevat illi t-tlett talbiet: (1) li jingħalqu dawn l-aperturi; (2) li tiġi eliminata l-introspezzjoni mill-istess; (3) li tiġi demolita l-kostruzzjoni magħmula mill-konvenut huma multipliċi billi: (1) jekk jingħalqu l-aperturi tiġi awtomatikament eliminata l-introspezzjoni; u (2) jekk tiġi demolita l-kostruzzjoni tiġi wkoll awtomatikament eliminata l-introspezzjoni filwaqt li ma jkunx fadal aperturi x`jiġu magħluqa.*

*10.15 Mil-lat legali stante li gie stabbilit mill-perit tekniku illi dawn it-twieqi qeghdin fil-hajt ta` barra u huma fissi u baxxi u wiehed ma jistax jittawwal ghal fuq l-proprejta tal-attur, f`dan l-kaz ssir referenza ghal Artikolu 426 tal-Kodici Civili li jghid -*

> *426. Meta s-sulari ta` dar ikunu ta` diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista`, fil-ħajt ta` barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b`daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta` dak il-ħajt.*

*Minn dan l-Artikolu huwa car illi d-drittijiet kontemplati hemm jirrigwardaw il-hajt ta` barra tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu. Relatat ma` dan l-Artikolu hemm l-Artikolu ta` qabel li huwa l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "Ebda wiehed mill-girien ma jista, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju." Qeghda ssir referenza ghal dawn z-zewg artikoli stante li kif kien deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Cutajar vs Buttigieg fil-24 ta` Frar 1989, l-permess kontemplat mill-Artikolu 426 tal-Kodici Civili japplika biss ghall-hajt ta` barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghal fuq l-proprjeta ta` terzi. (Citaz Nur. 196/09 Attard vs Caruana deciza 30/4/2012)*

*Ghalhekk stante li dawn t-twieqi/aperturi qeghdin fil-hajt ta` barra, ghandu japplika l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili, u ghalhekk ma hemmx bzonn li jinghalqu.*

**e) <u>It-terrazzini</u>**

Dwar it-terrazzini, jinghad :-

*11.11 Fil-livell tat-tieni sular, il-konvenut ħoloq terrazzin fuq quddiem (ma` Triq il-Birwina) mal-`living room` tad-`duplex` il-ġdid tiegħu minflok il-bejt li kien hemm qabel li kien jagħmel ma` u jinsab fuq il-mezzanin tiegħu fl-ewwel sular. Mal-ġenb hemm ukoll terrazzin ieħor wiesgħa 1.15 metri. Dan it-terrazzin tal-ġenb jinkludi ħajt għoli 1.88 metri mas-`side curtilage` (Dok. `ASR` ritratti 11/14) u għalhekk minnu wieħed ma jistax jittawwal għal għand l-attur. Min-naħa l-oħra, it-terrazzin ta` quddiem jinkludi ħajt baxx għoli erba` filati mal-partijiet komuni, ċioe` mar-rampa tal-garaxxijiet tal-partijiet u ma` parti mis-`side curtilage` li minnu jaċċedu l-partijiet għad-djar tagħhom.*

*11.12 F`dan ir-rigward jiġi rilevat illi minn fuq dan it-terrazzin ta` quddiem wieħed jista jittawwal għal fuq dawn il-partijiet komuni l-istess kif wieħed seta jittawwal qabel ma saru x-xogħlijiet mill-konvenut (billi l-bejt kien qabel imdawwar b`ċint għoli tlett filati li minnu stajt tittawwal għal fuq il-propjeta tal-attur) bid-differenza li fejn qabel wieħed seta jittawwal minn fuq il-bejt li kien jifforma parti mill-mezzanin tal-konvenut illum wieħed jista jittawwal minn fuq it-terrazzin li jifforma parti mid-`duplex` il-ġdid mibni mill-konvenut.*

*11.13 It-terrazzini (u bjut) l-oħra fil-livelli tat-tielet u raba` sular huma rtirati lura mis-`side curtilage` tal-attur u mill-partijiet komuni (rampa tal-garaxxijiet u l-parti ta` quddiem tas-`side curtilage`) għajr għall-parti tal-bejt fil-livell tar-raba` sular (fejn hemm it-tankijiet tal-ilma - Dok. `ASR` ritratti 15/16) li jiġi fuq il-kamra tal-banju l-ġdida (u l-ispazju ta` ħdejha) tal-konvenut. Bejn dan il-bejt u l-bitħa u s-`side curtilage` tal-attur hemm ħajt baxx (għoli biss nofs metru) u għalhekk minn fuq dan il-bejt wieħed jista jittawwal għall-istess bitħa u `side curtilage` tal-attur. Għalkemm qabel wieħed seta jittawwal minn żewġ sulari `l fuq (billi l-bejt ta` qabel kellu ħajt baxx), issa dan l-għoli żdied għal erba` sulari u għalhekk minn aspett tekniku l-esponent Perit Tekniku ma jikkunsidrax li din l-introspezzjoni ġiet aggravata, anzi wieħed jista jittawwal biss minn aktar bogħod.*

*11.14 Jekk din l-introspezzjoni msemmija fil-paragrafu preċedenti tkun trid tiġi eliminata, is-soluzzjoni hija jew li dawn il-ħitan jiġu alzati għall-għoli ta` 1.8 metri mill-livell tal-istess bejt jew inkella li tal-inqas il-parti tal-bejt f`distanza ta` 0.76 metri mill-istess ħitan ma tkunx aċċessibbli (permezz ta` `railings` jew permezz ta` miżuri arkitettoniċi oħra bħala `flower beds`). Din l-aħħar soluzzjoni taf tkun aktar fattibbli għal raġunijiet ta` ppjanar stante li dawn il-ħitan jinsabu fuq il-faċċata. Qed jingħad "taf tkun aktar fattibbli" billi wieħed jista jkun ċert jekk dawn il-permessi għall-alzament ta` dawn il-ħitan joħorġux biss wara li*

*tiġi sottomessa applikazzjoni għall-permess, liema applikazzjoni tiġi deċiża mill-bord tal-MEPA wara li jieħu kont tal-każ.*

*Minn dawn l-osservazzjonijiet teknici jirrizulta illi mit-terrazin li qieghed fil-genb (Dok ASR ristratti 11/14) ma hemmx introspezzjoni. Mit-terrazin fuq quddiem (triq Birwina) jidher li hemm introspezzjoni kif kien hemm qabel ma saru x-xogholijiet u dan japplika wkoll ghal bejt. L-perit tekniku wasal ghal konkluzzjoni li f`dawn l-kazijiet s-servitu ma gietx aggravata.*

*11.15 Mill-lat legali skond l-esponenti, f`dan il-kaz ghandu japplika l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "Ebda wiehed mill-girien, ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jahgmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju". Illi fil-ligi taghna, ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuh ta` twieqi li jaghtu ghal fuq btiehi meta l-arja tal-bitha tkun tappartjeni lill-terzi. F`dan l-kaz jirrizulta li l-bitha hija proprjeta tal-attur. Gialadarba kien hemm oggezzjoni mill-attur, l-konvenut ma kellhux dritt li jiftah terrazini fuq il-bitha tal-attur. Fil-ligi taghna, min hu sid tal-art huwa sid wkoll tal-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta testendi* b`mod vertikali u mhux orrizontali, l-izvilupp ta` dik l-arja trid issir b`tali mod li ma jkun hemm l-ebda invazjoni jew introsprezzjoni. ( Mizzi et vs Attard - deciza 8 ta` Marzu 2012 – Prim Awla)

*L-argument illi diga kien hemm introsprezzjoni qabel ma saru x-xogholijiet ghaliex l-konvenut seta jittawwal ghal gol-fond sottostanti, ma jreggix. (Buhagiar vs Mallia - 5 ta` Ottobru 1998 – Qorti tal-Appell)*

*Ghaldaqstant mill-lat legali skond l-esponenti, kien hemm aggravament tas-servitu u ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku fil-paragrafu 11.14.*

**f) <u>L-ilma li jahbat mal-hitan</u>**

Jinghad hekk :-

*12.11 Il-ħitan li żdiedu mill-konvenut li magħhom jaħbat l-ilma huma l-faċċata fuq Triq il-Qortin li tħares lejn il-Lvant (wiesgħa 7 metri u għolja 6 metri) li tmiss mal-bitħa tal-attur u l-kantuniera fejn hemm iż-żewġ aperturi fissi msemmija aktar qabel li tħares lejn in-Nofsinhar (wiesgħa 4 metri u għolja 6 metri) li tmiss mas-`side curtilage` tal-attur. Hemm ukoll parti żgħira mill-faċċata miżjuda mill-konvenut li tmiss max-xaft tal-attur u kif ukoll il-ħajt għoli 1.88 metri mat-terrazzin tal-ġenb li skont il-pjanti Dok. `FV2` żdied b`madwar 0.78 metri. Il-faċċati l-oħra miżjuda mill-konvenut huma rtirati `l ġewwa u għalhekk l-ilma li jaħbat magħhom jaqa fuq it-terrazzini tal-konvenut u mhux għand l-attur.*

*12.12 Għalkemm huwa minnu li minħabba l-għoli miżjud ta` dawn il-ħitan ta` barra mill-konvenut jiżdied l-ilma tax-xita li jaqa fil-bitħa u s-`side curtilage` tal-attur meta x-xita tkun qed taħbat mid-direzzjoni tal-Lvant jew min-Nofsinhar, l-istess ħitan miżjuda jnaqqsu l-ilma tax-xita li jaqa fl-istess bitħa u `side curtilage` tal-attur meta x-xita tkun taqbel mill-irjieħat l-oħra. Dan billi, iż-żjieda fil-għoli tal-istess bini tgħatti jew tipproteġi l-istess ambjenti tal-attur mix-xita li tkun qed taħbat minn dawn l-irjieħat l-oħra.*

12.13 Barra minn hekk, l-esponent Perit Tekniku jirrileva illi bl-istess raġunament allura wieħed ma jkunx jista jgħolli l-bini tiegħu aktar minn dak ta` maġenbu f`zona mhux `semi-detached` għax b`hekk allura jkun qed jiżdied l-ilma li jaqa fuq il-bejt tal-ġar meta dan jaħbat mal-appoġġ.

*12.14 Bhala konsiderazzjonijiet legali dwar l-ilma li jahbat mal-hitan, jew ahjar l-istillicidju ssir referenza ghal Artikolu 403 tal-Kodici Civili, illi –*

*"(1) Il-fondi f`invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f` invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.*
*(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista` jagħmel ebda ħaġa li tista` żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.*
*(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista` lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx."*

*Mill-kunsiderazzjonijiet tal-perit tekniku rrizulta illi ghalkemm minn naha wahda zied l-ilma tax-xita li jaqa fil-bitha u s-side curtilage meta x-xita tahbat mill-Lvant jew minn nofsinhar, minn naha l-ohra din naqqset meta x-xita tahbat mill-irjihat l-ohra. Il-ligi taghna tippermetti l-istillicidju minhabba l-fizjonomija naturali geologika jew topografika ta` zewg fondi li tippermetti n-nixxiegha tal-ilma tax-xita mill-fond f`livell gholi ghal dak f`livell aktar baxx (Pauline Mizzi u zewgha Joseph Mizzi vs Joseph Attard et – PA – 5/10/2015).*

*Stante li mill-konsiderazzjonijiet teknici hemm bilanc, fis-sens li jekk taghmel x-xita mill-Lvant/Nofsinhar s-servitu giet aggravata izda jekk x-xita tinzel mill-irjihat l-ohra s-servitu giet miljorata – l-esponenti hija tal-opinjoni li f`dawn c-cirkostanzi t-talba tal-attur f`dan s-sens m`ghandhiex tintlaqa.*

## g) <u>Id-drenagg</u>

Kien ikkostatat :-

*13.11 Dwar id-drenaġġi, l-attur jgħid li d-drenaġġ huwa mqabbad mat-triq ta` wara iżda jgħaddi minn fuq il-propjeta tiegħu u li l-ilma tax-xita jinżel fil-bitħa tiegħu. Fil-kontroeżami, l-attur ġie suġġerit li anke d-`drains` tal-ilma jitfgħu għat-triq ta` fuq iżda wieġeb li ma jafx.*

*13.12 Min-naħa l-oħra, il-konvenut xehed li llum m`hemm l-ebda ilma tax-xita li hu għaddej mis-sistema li kienet eżistenti.*

*13.13 Jirriżulta li bħala sistema tad-drenaġġ, il-konvenut għadda sistema ġdida għalih kemm għal dak li jirrigwarda d-drenaġġ u kif ukoll l-ilma tax-xita għad-`duplex` il-ġdid, liema kumnikazzjoni tidher mix-xaft tal-attur (Dok. `ASR` ritratti 09/10) u tarmi lejn Triq il-Qortin.*

*13.14 Dawn il-katusi tal-konvenut jgħaddu minn fuq l-arja tax-xaft tal-attur u għalkemm l-attur ma ressaqx talba speċifika dwar dan, jekk dawn ikollhom jitneħħew ir-rimedju jkun li dawn il-katusi jitressqu `l ġewwa għal fuq il-propjeta tal-konvenut.*

*13.15 Mill-lat legali, t-talbiet tal-attur rigward s-servizzi tad-drenagg, hija illi s-sistema ta` drenagg issa ttaqlet u b`hekk mhux se tlahhaq aktar mal-uzu u li ghalhekk s-servitu aggravat. Fir-rigward tal-posizzjoni tal-katusi ma hemm l`ebda talba tal-attur.*

*13.16 Kif gie rrimarkat mill-perit tekniku, gie ppruvat li l-konvenut ghadda sistema gdida ta` katusi. Ghalhekk bhala konsegwenza ta` dan l-konvenut ma uzax s-sistema komuni li kien hemm tad-drenagg u ghalhekk ma setghetx tigi aggravata s-servitu.*

*13.17 Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponenti li t-tielet talba tal-attur m`ghandhiex tigi milqugha.*

**h) <u>Il-pedamenti</u>**

Saru dawn l-osservazzjonijiet :-

*14.11 Il-pedamenti kienu oriġinarjament isostnu kemm il-garaxxijiet u kif ukoll il-mezzanini tal-partijiet. Għalhekk, l-esponent Perit Tekniku*

*jqis dawn il-pedamenti bħala komuni bejn il-partijiet.*

*14.12 Jekk wieħed jikkunsidra li l-`washroom` li kien hemm qabel reġat inbniet mill-konvenut fil-livell tar-raba` sular, jirriżulta għalhekk li l-konvenut ġie li żied żewġ sulari bini oħra fuq dawn il-pedamenti komuni.*

*14.13 Sabiex il-piż eżerċitat fuq dawn il-pedamenti komuni jiġi ripristinat għal li kien qabel, m`hemmx triq oħra ħlief li dan il-piż żejjed eżerċitat minn dawn iż-żewġ sulari miżjuda jitneħħa (jiġi demolit) billi l-piż tal-bini addizzjonali jista jiġi trasferit biss fuq dawn il-pedamenti komuni.*

*14.14 Ma tressqet l-ebda prova mill-attur li dawn il-pedamenti ġew kompromessi jew inkella li ġratilhom xi ħsara. Anzi, jirriżulta kemm mix-xhieda tal-Perit tal-konvenut u kif ukoll min-natura tat-terren fl-inħawi (Tal-Qortin) li dawn il-pedamenti huma mibnija fuq il-blat u għalhekk mhux faċilment jistgħu jiġu kompromessi bil-bini taż-żewġ sulari addizzjonali msemmija (qed jingħad żewġ sulari billi s-sular il-ġdid fir-raba` sular fejn hemm il-`washroom` irrimpjazza s-sular oriġinali fejn kien hemm il-`washroom` fil-livell tat-tieni sular).*

*14.15 Għalkemm l-attur jgħid li ħarġu konsenturi fil-kċina, fil-kamra tas-sodda u fil-kuridur, l-attur ikompli li hu għadu ma ħa lil ħadd biex jarahom u lanqas indikahom waqt l-aċċess jew preżenta xi provi dwar l-istess (bħal rapport tekniku li jindika li dawn il-ħsarat huma relatati ma` xi ħsarat fil-pedamenti jew mal-iżvilupp tal-konvenut). L-attur xehed li hu ma jafx x`pedamenti hemm u żied "Qatt ma kelli bżonn nivverifika x`inhuma".*

*14.16 Mill-lat legali, t-talba tal-attur dwar l-pedamenti li hija ndikata fis-sitt talba, hija li jigi ddikjarat li biz-zieda ta` tlett sulari l-konvenut ghabba piz enormi fuq l-pedamenti. Jirrizulta mill-konsiderazzjonijiet teknici illi ghalkemm kien*

*hemm din z-zieda ta` sulari, ma saret l`ebda prova da parti tal-attur illi l-pedamenti gew kompromessi u/jew li grat xi hsara. Barra minn hekk ghalkemm jallega li kien hemm xi konsenturi ma saret l`ebda prova dwar dan. Minn naha l-ohra l-perit tal-konvenut xehed illi f`dawk l-inhawi l-pedamenti* huma mibnija fuq il-blat.

*14.17 Illi stante li l-perit tekniku jikkonkorda li z-zieda tas-sulari li gew mibnija mill-konvenut ma jikkompromettux l-pedamenti, s-sitt talba tal-attur ma gietx ippruvata.*

## i) <u>Il-partijiet komuni</u>

Il-periti gudizzjarji esprimu ruhhom kif gej :-

*15.11 L-attur jgħid li l-partijiet komuni huma d-`driveway` taż-żewġ `garages` u d-daħla biex tidħol għall-bibien taż-żewġ `maisonettes`.*

*15.12 Dwar l-użu tal-partijiet komuni, jirriżulta illi l-partijiet komuni oriġinali huma r-rampa (`driveway`) tal-garaxxijiet u l-parti tas-`side curtilage` fuq quddiem (fuq Triq il-Birwina) li bil-kostruzzjoni tal-konvenut jibqgħu jintużaw l-istess kif kienu qabel billi d-`duplex` il-ġdid għandu aċċess separat mit-taraġ li hemm fuq Triq il-Qortin, liema taraġ qabel kien jagħti għall-bejt tal-mezzanin tal-konvenut fl-ewwel sular.*

*15.13 L-esponent Perit Tekniku jikkonsidra illi dan it-taraġ fuq Triq il-Qortin (li qabel kien jagħti aċċess għall-bejt tal-mezzanin tal-konvenut) huwa propjeta tal-konvenut billi l-attur akkwista biss dritt ta` aċċess għal fini ta` tqegħid u manutenzjoni ta` tank tal-ilma u `aerial` tat-`television` fuq l-istess bejt tal-konvenut. Għalhekk, f`dan ir-rigward l-esponent Perit Tekniku ma jikkunsidrax li l-aċċess minn dan it-taraġ għad-`duplex` mibni mill-konvenut ikkomprometta xi propjeta tal-attur jew propjeta komuni mal-attur. Fil-fatt jirriżulta li minflok dan it-taraġ qabel kien*

*hemm taraġ ieħor li jwassal għall-ewwel sular propjeta tal-konvenut (Dok. `ASR` ritratt 01).*

*15.14 Mil-lat legali, t-talba tal-attur dwar l-partijiet komuni hija sabiex jigi ddikjarat li biz-zieda ta` tlett sulari addizzjonali, dawk il-partijiet li qabel kienu komuni biss ghaz-zewg sidien, issa ser ikollhom jilqghu uzu akbar li se jsehh meta se jkun hemm aktar minn familja wahda tabita fis-sulari mizjuda.*

*15.15 Jirrizulta mill-konsiderazzjonjiet teknici illi bil-kostruzzjoni li ghamel l-konvenut, r-rampa tal-garages u l-parti tas-side curtilage fuq quddiem se jibqghu jintuzaw bl-istess mod li kienu qed jintuzaw qabel ma saret l-kostruzzjoni. Dan huwa hekk ghaliex d-duplex l-gdid li bena l-konvenut ghandu access separat. Ghalhekk jirrizulta li l-partijiet komuni mhumiex se jintuzaw minn aktar nies u li l-uzu taghhom baqa l-istess kif kien qabel l-kostruzzjoni li ghamel l-konvenut.*

*15.16 Ghalhekk stante li ma jirrizultax li dawn l-partijiet komuni se jkollhom uzu akbar, r-raba talba tal-attur ma` ghandhiex tintlaqa ghaliex ma tirrizultax.*

**j) <u>Access ghall-bejt</u>**

Il-periti gudizzarji jaghmlu dawn ir-riljevi :-

*16.11 Oriġinarjament, fuq il-bejt kien hemm `washroom` mingħajr aċċess mill-mezzanin illum tal-konvenut u b`aċċess minn taraġ minn Triq il-Qortin. Il-`washroom` kienet mal-ġenb u l-bejt kien forma tal-ittra `C`. L-awtur tal-konvenut kien kabbar din il-`washroom` mill-appoġġ sas-`side curtilage` u għamel taraġ minn ġewwa għall-istess. Oriġinarjament, l-attur kellu `satellite dish`, `aerial` u tank tal-ilma installati fuq il-bejt tal-konvenut. Peress li s-`satellite dish` tal-attur kien qiegħed fuq il-parti ta` quddiem tal-bejt (fuq in-naħa ta` Triq il-Birwina), l-attur kien jgħaddi mill-*

*\`washroom\` tal-konvenut jew jitla b\`sellum. It-tank tal-ilma tal-attur kien fuq il-bejt tal-\`washroom\`. Kif titla t-taraġ minn Triq il-Qortin kien hemm \`gate\` baxxa mingħajr ċavetta.*

*16.12 Bil-kostruzzjoni li saret mill-konvenut, issa l-attur jista jasal biss sat-tank tal-ilma tiegħu (billi m\`għandux \`aerial\` tat-\`television\` installat għalkemm għandu preparamenti mħejjija mill-konvenut għall-istess \`aerial\`) wara li mill-istess taraġ fuq Triq il-Qortin jidħol ġewwa d-\`duplex\` mibni mill-konvenut (ovvjament wara li jiftaħlu l-konvenut) u jitla żewġ sulari taraġ sal-bejt fejn għandu t-tank tal-ilma (Dok. \`ASR\` ritratt 16). F\`dan ir-rigward jiġi rilevat illi għalkemm qabel l-attur kien jaqbad u jitla fuq il-bejt tal-konvenut billi kien hemm biss grada baxxa mingħajr ċavetta, huwa xorta waħda kien qed jgħaddi minn fuq proprjeta tal-konvenut.*

*16.13 Jiġi rilevat ukoll illi l-aċċess neċessarju li wieħed ikollu bżonn jagħmel għat-tank tal-ilma jew għall-\`aerial\` tat-\`television\` huwa xi ħaġa rari li tvarja bejn ħamsa u għaxar snin jew ġieli anke aktar.*

*16.14 Bhala konsiderazzjonijiet legali, l-hames talba tal-attur hija illi l-konvenut xekkel l-uzu li kien jaghmel mit-tarag li jwassal ghall-bejt u mill-uzu li kien jaghmel tal-bejt billi bil-kostruzzjoni li saret l-attur ma jistax jitla liberament kif allegatament dejjem ghamel.*

*16.15 Kif kkonsidera tajjeb l-perit tekniku qabel ma saret l-kostruzzjoni mill-konvenut, l-attur sabiex jacceddi ghal bejt kellhu jitla tarag, jghaddi mill-proprjeta tal-konvenut u mbaghad jghaddi minn xatba baxxa li kienet minghajr cavetta. Wara l-kostruzzjoni, l-attur irid jitla l-istess tarag, jidhol gewwa d-duplex li bena l-konvenut u jitla ghal fuq l-bejt. Ghalhekk kif qabel l-attur kien jghaddi minn fuq l-proprjeta tal-konvenut anke issa jrid jaghmel l-istess. Kif jidher mill-kuntratt ta\` akkwist tal-attur - "Il-kompraturi għandhom dritt għal tank tal-ilma u \`aerial\` tat-\`televisions\` fuq il-bejt tal-*

*`maisonette` sovrapposta u aċċess għalihom għall-finijiet tat-tqegħid u manutenzjoni tal-istess." Minn naha l-ohra mill-kuntratt tal-konvenut jirrizulta illi – "Illi l-maisonette sottopost il-fond de quo ghandu dritt li jinstalla water tank u aerial tat-television fuq il-bejt tal-maisonette de quo u kif ukoll dritt ta` access ghall-istess f`kaz ta` bzonn ta` manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess."*

*Jirrizulta illi t-tank tal-ilma huwa nstallat u li l-konvenut ghamel dak necessarju sabiex l-attur ikun jista jwahhal l-aerial tat-television, anke jekk l-attur ma ghamilx dan. Jirrizulta wkoll li originarjament l-attur qatt ma kellhu access dirett ghal dan l-bejt u li meta kien jitla ghal bejt huwa kien jghaddi mill-proprjeta tal-aventi kawza tal-konvenut.*

*Ghalhekk stante li l-posizzjoni tal-attur ma nbiddlitx u minhabba l-fatt ukoll li fuq l-bejt hemm installat t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television, l-attur qieghed fl-istess posizzjoni li kien qabel ma kien hemm l-kostruzzjoni da parti tal-konvenut. Kif gie osservat mill-perit tekniku - l-aċċess neċessarju li wieħed ikollu bżonn jagħmel għat-tank tal-ilma jew għall-`aerial` tat-`television` huwa xi ħaġa rari li tvarja bejn ħamsa u għaxar snin jew ġieli anke aktar.*

*Ghalhekk l-attur ghal finijiet ta` manutenzjoni ma ghandux bzonn ta` access kontinwu u dirett ghal bejt. Dejjem jibqa d-dritt tal-attur li jitlob access ghal bejt ghal skopijiet ta` manutenzjoni.*

**l) <u>Materji ohra</u>**

Il-periti qiesu wkoll kwistjonijiet ohra li kienu sollevati mill-attur.

Jirrilevaw illi :-

*17.11 L-attur xehed li "Differenza oħra li hemm hija li llum fil-bitħa jekk qabel kien hemm*

*żewġ sulari issa hemm ħamsa u għalhekk ħassejt differenza kbira." Għalkemm dan forsi jinsinwa li l-attur tnaqqsitlu d-dawl u l-arja fil-bitħa tiegħu bl-iżvilupp tal-konvenut, l-attur la ressaq provi u lanqas premessi jew talbiet f`dan ir-rigward.*

*17.12 Għalkemm l-esponent Perit Tekniku jħalli l-aspetti legali fil-mertu tal-każ odjern f`idejn l-abbli Perit Legali, minn dak li jirriżulta mill-atti waqt li dawn kienu qed jiġu miflija mill-esponent Perit Tekniku, tiġi attirata l-attenzjoni għas-segwenti:*

A. *Kull ordni li tista tingħata fir-rigward tat-talbiet Attriċi dwar il-propjeta fil-kwistjoni tal-konvenut ser taffettwa terzi mhux parti f`din il-kawża (Kristin Sammut Henwood, propjetarja mal-konvenut).*

B. *Għalkemm il-MEPA ġiet imħarrka f`dawn il-proċeduri, ma tressqet l-ebda talba fil-konfront tal-istess Awtorita.*

**m) <u>Konkluzjonijiet teknici</u>**

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn :-

*18.01 Fil-kors tax-xogħlijiet intrapriżi mill-konvenut infetħu żewġ twieqi (li ma kienux jeżistu qabel) fil-ħajt ta` barra li jmiss mal-bitħa u s-`side curtilage` tal-attur, liema twieqi jikkonsistu fi ħġieġa fissa u li minnhom wieħed ma jistax jittawwal fl-istess bitħa u `side curtilage` tal-attur.*

*18.02 Fil-kors tax-xogħlijiet intrapriżi mill-konvenut, minflok il-bejt li kien jifforma parti mill-mezzanin tal-konvenut u li minn fuqu stajt tħares għal ġol-bitħa u s-`side curtilage` tal-attur żewġ sulari `l isfel, illum hemm bejt iżgħar li jinsab żewġ sulari aktar `il fuq (ċioe` erba` sulari fuq il-bitħa u s-`side curtilage` tal-attur). Jekk din l-introspezzjoni tkun trid tiġi eliminita, għandu jew jiġi mgħolli l-ħajt ma` dan il-bejt (jekk tippermetti l-*

*MEPA) jew inkella l-parti tal-bejt f`distanza tal-inqas 0.76 metri mill-istess ħajt titħalla inaċċessibli.*

*18.03 Għalkemm bil-kostruzzjoni tal-konvenut ser jiżdied l-ilma tax-xita li ser jibda jaqa fil-bitħa u s-`side curtilage` tal-attur meta x-xita tkun qed taħbat mal-ħitan esterni min-naħa tal-Lvant jew min-Nofsinhar, bl-istess kostruzzjoni tal-konvenut ser jitnaqqas l-istess ilma li jaqa għand l-attur meta x-xita tkun qed taħbat mill-irjieħat l-oħra.*

*18.04 Bil-kostruzzjoni tal-konvenut, id-drenaġġ li kien komuni bejn żewġ ambjenti baqa l-istess billi l-konvenut għadda drenaġġ ġdid għalih (kemm tad-drenaġġ u kif ukoll tal-ilma tax-xita) għad-`duplex` il-ġdid. Barra minn hekk, parti mill-bejt li qabel kienet tifforma parti mill-mezzanin tal-konvenut u li minnha kont stajt tittawwal għal fuq il-partijiet komuni, inbidlet f`terrazzin mad-`duplex` il-ġdid tal-konvenut.*

*18.05 Bl-iżvilupp li għamel il-konvenut, il-partijiet komuni - ċioe` ir-rampa tal-garaxxijiet tal-partijiet u l-parti ta` quddiem tas-`side curtilage` li sservi bħala aċċess għall-mezzanini tal-partijiet minn Triq il-Birwina - ser tibqa bl-istess użu li kellha qabel billi d-`duplex` il-ġdid mibni mill-konvenut tidħol għalih minn aċċess separat minn Triq il-Qortin. Ma jirriżultax li l-konvenut fetaħ xi aperturi oħra għal fuq dawn il-partijiet komuni.*

*18.06 Bil-kostruzzjoni li għamel il-konvenut, fejn qabel l-attur kien jaqbad u jitla fuq il-bejt tal-konvenut wara li jitla minn branka taraġ minn Triq il-Qortin, jidħol minn `gate` baxxa (mhux imsakkra) u jitla fuq il-`washroom` tal-konvenut permezz ta` sellum sabiex jaċċedi għas-`satellite dish`, `aerial` u t-tank tal-ilma tiegħu, illum huwa jista jaċċedi għat-tank tal-ilma (u l-`aerial` li għadu mhux installat) wara li huwa jidħol għand il-konvenut (fid-`duplex` il-ġdid) u jitla żewġ sulari taraġ.*

*18.07 Bil-kostruzzjoni li għamel, il-konvenut għabba piż addizzjonali fuq il-pedamenti li huma komuni bejn iż-żewġ garaxxijiet u mezzanini tal-partijiet, liema piż addizzjonali jikkonsisti f` bini għoli żewġ sulari (billi s-sular tal-`washroom` kien jeżisti qabel f`livell aktar baxx).*

## n) <u>Konkluzjonijiet legali</u>

Il-perit legali tghid hekk :-

*19.02 <u>Ewwel talba – Aperturi/terrazini</u>*

*Ghal dak li ghandu x`jaqsam mal-aperturi li saru, dawn saru fil-hajt ta` barra u ghalhekk huma permessi mill-ligi ai termini tal-Artikolu 426 tal-Kodici Civili; Rigward it-terrazini, kif gie kkonsiderat l-konvenut ma kellhux d-dritt li jaghmel terrazini ghal fuq l-bitha tal-attur. Ghalhekk kien hemm aggravament tas-servitu u ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku 18.02.*

*19.03 <u>Tieni talba – ilma tax-xita</u>*

*Stante li mill-konsiderazzjonijiet teknici rrizulta li jekk taghmel x-xita mill-Lvant/Nofsinhar s-servitu giet aggravata izda jekk x-xita tinsel mill-irjihat l-ohra s-servitu giet miljorata – l-esponenti hija tal-opinjoni li f`dawn c-cirkostanzi hemm bilanc u s-servitu ma gietx aggravata.*

*19.04 <u>Tielet talba – drenagg</u>*

*Gie ppruvat li l-konvenut ghadda sistema gdida ta` katusi. Ghalhekk bhala konsegwenza ta` dan l-konvenut ma uzax s-sistema komuni li kien hemm tad-drenagg u bhala rizultat ta` dan ma setghetx tigi aggravata s-servitu.*

*19.05* *<u>Raba` talba – partijiet komuni</u>*

*Irrizulta li bil-kostruzzjoni li ghamel l-konvenut, r-rampa tal-garages u l-parti tas-side curtilage fuq quddiem se jibqghu jintuzaw bl-istess mod li kienu jintuzaw qabel ma saret l-kostruzzjoni. Dan huwa hekk ghaliex d-duplex l-gdid li bena l-konvenut ghandu access separat. Ghalhekk jirrizulta li l-partijiet komuni mhumiex se jintuzaw minn aktar nies u li l-uzu taghhom baqa l-istess kif kien qabel l-kostruzzjoni li ghamel l-konvenut. Ghalhekk ma rrizultax li dawn l-partijiet komuni se jkollhom uzu akbar.*

*19.06* *<u>Hames talba – access ghal bejt</u>*

*Irrizulta li l-attur qatt ma kellhu access dirett ghal bejt u l-posizzjoni tieghu ma nbiddlitx wara li saret l-kostruzzjoni tal-konvenut.*

*19.07* *<u>Sitt talba – pedamenti</u>*

*Irrizulta li ghalkemm kien hemm zieda ta` sulari, ma giex ppruvat li l-pedamenti gew kompromessi u/jew li grat xi hsara. Il-perit tekniku kkonkorda li z-zieda tas-sulari li gew mibnija mill-konvenut ma jikkompromettux l-pedamenti.*

## 4. <u>L-eskussjoni tal-periti gudizzjarji</u>

Iz-zewg periti wiegbu ghal domandi in eskussjoni kull wiehed fil-kompetenza tieghu.

### a) <u>L-eskussjoni tal-perit legali</u>

Il-perit legali stqarret, b`referenza ghal li rrilevat fil-punt 10.15 tar-relazzjoni, illi l-hajt in kwistjoni ssejjah "*hajt ta` barra*" u mhux hajt divizorju ghaliex kif irrileva l-perit tekniku fil-punt 10.11 – "*Qed jinghad li l-hajt huwa ta` barra billi kuntrarjament ghal hitan interni bhal hitan fuq xaftijiet/btiehi, il-hajt fejn hemm dawn l-aperturi huwa l-hajt tal-faccata kemm fejn hemm il-bitha tal-attur billi din hija proprjament il-parapett ma`*

*Triq il-Qortin, u kif ukoll fejn hemm s-side curtilage tal-attur billi l-proprjetajiet in kwistjoni huma semi detached.*"

Kompliet tghid illi hija ma semmietx iz-zewg twieqi ohra zghar li hemm fir-raba` sular ghaliex fil-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku, dawn mhumiex imsemmija. Jirrizulta li bhala aperturi godda, infethu zewg aperturi fil-kantunieri tat-tieni u tat-tielet sular. Spjegat li fil-punt 10.13 hemm rilevat illi "*il-konvenut ma fetah l-ebda twieqi ohra li jaghtu direttament fuq il-btiehi kemm interni u kif ukoll esterni tal-proprjeta` tal-attur, billi t-twieqi l-ohra huma kollha rtirati mill-faccati…*"

Il-fatt illi kien hemm gate baxxa u mhux imsakkra kien ikkunsidrat.

Stqarret illi l-konkluzjoni taghha fil-punt 12.14 hija bbazata fuq il-konsiderazzjoni teknika li hemm fil-punt 12.12. Il-perit tekniku kien tal-fehma illi ghalkemm bl-gholi mizjud ta` dawn il-hitan, jizdied l-ilma tax-xita meta tkun qed tahbat mil-lvant jew minn nofsinhar, l-istess hitan mizjuda jnaqqsu l-ilma tax-xita meta din tkun taqbel mill-irjihat l-ohra. Ghalhekk waslet ghal konkluzjoni prattika (mhux legali) ta` bilanc. Ma kien hemm l-ebda prova li r-rih fiz-zona jahkem aktar mil-lvant u minn nofsinhar milli minn irjihat ohra.

## b) <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

Il-perit tekniku jaccetta li l-attur biss ghandu access ghall-bitha proprjeta` tieghu. It-twieqi li jidhru fid-Dok ASR ritratti 3,6, u 13 jinsabu fil-hajt ta` barra tal-proprjeta` tal-konvenut li jmiss mal-arja tal-bitha u tas-side curtilage proprjeta` ta` l-attur. Dawn it-twieqi huma fissi u ghalhekk jistghu jinfethu biss (u allura jifthu fl-arja tal-bitha proprjeta` tal-attur) wara li l-istess twieqi jinbidlu minn fixed windows ghal opening windows. Spjega li l-hajt proprjeta` tal-konvenut li fih infethu t-twieqi jissepara l-proprjeta` tal-konvenut mill-arja tal-bitha u side curtilage proprjeta` ta` l-attur. Huwa sostna li ma jaf bl-ebda garanzija li dan il-hgieg jibqa` fiss.

Kompla jghid li mhux difficli li tieqa tinbidel minn fixed ghal open. Madanakollu mhux l-ewwel darba li kif din it-tieqa tkun qed tinbidel, l-affarijiet ma jibqghux daqstant facli jekk joggezzjonaw persuni li jkunu ser jintlaqtu minn dak it-tibdil. It-twieqi fir-raba` sular huma rtirati mill-faccati li jmissu mal-proprjeta` tal-attur u ghalhekk ma jaghtux ghal fuq l-arja tal-

bitha u tas-side cartilage tal-attur. Dawn it-twieqi huma diga` rtirati u ghalhekk ma jaghtux "*direttament ghal fuq il-btiehi*" ta` l-attur kif jinghad fl-ewwel talba. Dwar jekk dawn it-twieqi ghandhomx jinghalqu jew isegwu d-distanza ndikata fl-Art 443(1) tal-Kap 16 hija kwistjoni legali li mhijiex fil-kompetenza tieghu.

Stqarr illi fil-21 ta` Mejju 2014, l-attur xehed li kien hemm tarag u gate baxxa; u warajh tigi fuq il-bejt. B`din ix-xiehda huwa fehem illi l-ewwel kien hemm it-tarag mit-triq, imbaghad il-gate, imbaghad il-bejt. Ghalhekk il-gate kien fejn hemm il-bieb principali tal-konvenut illum. Qal li huwa ma kkunsidrax li l-gate kien f`xi pozizzjoni ohra, ghalkemm dan ma jbiddel xejn mill-konkluzjonijiet teknici. Huwa qies illi l-bieb principali tal-konvenut infetah fl-istess hajt divizorju li jifred il-fond tal-konvenut mill-bitha tal-attur u ghalhekk li dan il-bieb sar fejn kien hemm il-gate, izda ma rrizultax li dan il-bieb principali llum tqieghed ghaxar piedi `l barra minn fejn originarjament kien hemm il-gate li taghti ghall-bejt. Kieku kien hekk, ifisser li kien hemm parti mill-bejt miftuha u accessibbli minghajr gate, haga li ma rrizultatx.

Qal illi originarjament biex wiehed jitla` fuq il-bejt seta` jaccedi minn tarag fil-proprjeta` tal-konvenut stess. Huwa kkonferma li minn fejn il-bieb principali tat-tielet sular fuq in-naha ta` Triq il-Qortin, wiehed jista` jhares fil-bitha propjeta` tal-attur ghalkemm issa (kontra ta` qabel meta kien hemm it-tarag ghall-bejt) isir mill-pjan quddiem il-bieb ta` barra biss billi mat-tarag, il-konvenut ghamel il-planters.

Dwar introspezzjoni mill-istess pjan quddiem il-bieb ta` barra ghal fuq il-bitha ta` l-attur, huwa irrileva biss li din l-introspezzjoni hija simili ghal dik li kien hemm meta kien hemm it-tarag ghal fuq il-bejt minbarra li hija wkoll l-istess introspezzjoni li l-pubbliku jista` jkollu minn fuq il-bankina.

## 5. <u>Il-portata probatorja ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa*

*mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova.*

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Il-*giudizio dell`arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

## III. L-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` konvenuta

Il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit legali taghha.

Tirreferi b`approvazzjoni ghall-gurisprudenza citata mill-Awtorita` konvenuta fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha fosthom is-sentenzi tal-qorti tal-Appelli : **Joseph Apap et vs L-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u**

**l-Ippjanar et** : 9 ta` Lulju 2015; u **<u>Theresa sive Teresa Polidano et vs Joseph Vella et</u>** : 11 ta` Ottubru 2016).

Il-Qorti tishaq illi l-permess li tohrog l-Awtorita` konvenuta huwa dejjem *saving third party rights.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Marzu 2012 fil-kawza: **<u>Alfred Mizzi et vs Warren Attard</u>**: inghad hekk :-

> "*Mhux eskluz illi l-MEPA tapprova pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjeta` ta` terzi. Dan isir anke ghlaliex fil-pjanti ma jinghadx illi dawk it-twieqi jkunu jaghtu fuq proprjeta` ta` terzi. B` daqshekk ma jfissirx li l-MEPA tawtorizza l-ftuh tat-twieqi indipendentement mid-drittijiet ta` terzi. Infatti huwa pacifiku li l-permessi johorgu dejjem saving third party rights proprju ghaliex l-awtoritajiet kompetenti m` ghandhomx jedd jimponu servitu` ta` ftuh ta` aperturi fuq porpjreta` ta` terzi. Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom trid tkun ippruvata kjarament u l-akkwist irid jirrizulta b` xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi.*"

**Il-Qorti qeghda <u>tilqa`</u> l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita` konvenuta u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.**

## IV. <u>Rizultanzi</u>

### 1. <u>Sfond</u>

L-attur huwa proprjetarju tal-fond 35, Triq il-Birwina, Mellieha, flimkien ma` garage sottopost bin-numru 36 fl-istess triq bis-sahha ta` kuntratt tas-17 ta` Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (Dok KT 1 a fol 7 sa 14). It-titolu tal-attur kien ikkonfermat bis-sahha ta` kuntratt ta` separazzjoni personali minn martu.

Bis-sahha ta` kuntratt tat-13 ta` Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono (Dok KT2 a fol 15 sa 35), il-konvenut xtara u akkwista il-

maisonnette bla numru u li ggib l-isem ta` "Summer Bay" diga` "Phenley View" Triq il-Birwina, Mellieha, sovrappost maisonnette iehor proprjeta` tal-attur u zewg garages sottoposti, bl-arja tieghu. Mal-livell ta` Triq il-Birwina, Mellieha, ossija mad-dawra kollha tal-maisonette proprjeta` tal-attur hemm side curtilage komuni fuq quddiem u bitha mal-genb u fuq wara tal-istess, bl-arja taghha, proprjeta` wkoll tal-attur. Irrizulta li l-bitha proprjeta` tal-attur u side curtilage komuni huma divizi b`hajt sabiex b` hekk il-bitha proprjeta` tal-attur hija maghluqa b` access esklussiv ghall-attur. Imbaghad mill-parti ta` quddiem tas-side curtilage komuni, entrambi l-partijiet jaccedu ghall-proprjetajiet rispettivi taghhom minn Triq il-Birwina.

Irrizulta li l-attur kien jaccedi ghall-bejt proprjeta` tal-konvenut sabiex jaghmel il-manutenzjoni li jkun hemm bzonn tat-tank ta` l-ilma u l-aerial tat-television proprjeta` tieghu mit-triq li tigi fuq in-naha ta` wara tal-maisonettes rispettivi tal-kontendenti ossija minn Triq il-Qortin. Kien hemm tarag li jaghti ghal fuq il-bejt minn Triq il-Qortin u l-opramorta tal-bejt ta` tlett filati kienet miftuha ghajr xatba baxxa li ma kinitx tissakkar. Kien hemm ukoll fuq in-naha ta` gewwa tal-bejt washroom proprjeta` tal-konvenut minn liema washroom wiehed ma setax ihares ghal fuq il-bitha tal-attur.

Id-dizgwid bejn il-partijiet inqala` meta l-konvenut, wara li kiseb il-permessi tal-izvilupp, bena duplex maisonnette fuq tlett livelli fuq il-bejt tal-maisonnette proprjeta` tieghu. L-attur ighid illi konsegwenza ta` dan l-izvilupp, inholqu servitujiet godda u gew aggravati servitujiet ezistenti, b`dannu ghalih inkluz il-valur inqas li llum ghandha l-propjeta` tieghu.

Il-Qorti sejra tqis l-ilmenti tal-attur b` mod separat.

Saret referenza ghal dawn l-ilmenti kemm fin-noti ta` osservazzjonijiet kif ukoll fis-sottomissjoni tal-ahhar li saru bil-fomm.

## 2. <u>L-aperturi</u>

L-attur jilmenta illi l-konvenut :-

a) fetah zewg aperturi godda fil-kantunieri tat-tieni u tat-tielet sular liema aperturi jikkonsistu fi hgiega fissa fl-ghamla tal-ittra L ;

b) fetah bieb fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta` tieghu mill-arja tal-bitha tal-attur.

c) fetah zewg aperturi fir-raba` sular.

**a) <u>Zewg aperturi godda tat-tieni u tat-tielet sular</u>**

Mhuwiex kontestat li minflok il-bejt b` opramorta ta` gholi ta` tlett filati u washroom f` nofs l-istess bejt, il-konvenut fetah zewg aperturi L-shaped li jidhru fir-ritratti 3,6,8, u 13 fid-Dok ASR.

Dwar dawn l-aperturi qamu varji kwistjonijiet li gew dibattuti.

**i) <u>Id-distinzjoni bejn hajt divizorju u hajt ta` barra</u>**

Qamet il-kwistjoni dwar jekk il-hajt li fihom nfethu l-aperturi huwiex hajt divizorju jew hajt ta` barra.

Il-kwistjoni qamet ghaliex l-attur kien isejjes il-pretensjonijiet tieghu fuq l-Art 425 tal-Kap 16.

Il-periti gudizzjarji waslu ghall-konkluzjoni illi fejn infethu l-aperturi jikkwalifika bhala hajt ta` barra u ghalhekk il-materja kienet regolata bl-Art 426 tal-Kap 16.

Iz-zewg disposizzjonijiet kienu trattati fil-gurisprudenza.

Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Dicembru 1941 fil-kawza: **<u>Neguzjant Giuseppe Vella vs Angelo Buttigieg</u>** : il-Qorti tal-Appell qalet hekk dwar l-Art 425 tal-Kap 16 :-:

> *Il-ligi taghna hija kategorika fil-projbizzjoni li taghmel illi fil-hajt divizorju ma ghandhomx jinbnew aperturi. Fid-dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-hajt divizorju, ghalkemm dawn ikunu jharsu fuq il-fond vicin (ara L Altius*

*Cod De Servitutibus et Aqua ; Cipolla De Servitutibus urbanorum et praediorum, Cap 22, no 1 e 2, Pecchio « De Servitutibus », Cap E quest 19, no 1, 2, e 3 ; u s-sentenza ta` din il-Qorti in re Barbara vs Falzon tat-28 ta` Novembru 1890 – Kollez Vol XII, 548). Kien jigi eccettwat il-kaz meta dawk l-aperturi jsiru ghad-dispett tal-vicin, ghaliex allura kien ikun applikat il-principju l-iehor illi « malitiis non est indulgendum ».. Jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi, ghaliex bihom ihoss suggizzjoni, ghandu d-dritt li jitlob l-gheluq taghhom ; in fatti jekk l-aperturi qeghdin b` tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, il-qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura dik it-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra.*

(ara wkoll : Qorti ta` l-Appell : 5 ta` Ottubru 2001 : **Alexander Booker noe vs Joseph Camenzuli et**)

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Gunju 1953 fil-kawza : **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et** : il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

*Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza Maltija illi l-ezistenza ta` tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta` haddiehor ma hix servitu`, imma sofferenza prekarja sakemm la-rt jew spazju jibqghu mhux mibnija ; u sid dina l-art jew spazju jista` jibni u jimmura t-tieqa ammenokke` sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jipprovax, mhux is-semplici servitu luminum, imma jew is-servitu ne luminibus officiatur jew is-servitu altius non tollendi. Dawn tal-ahhar ma jistghux jigu akkwistati bil-preskrizzjoni imma jehtiegilhom titolu (art 506(1) (art 469(1) tal-kodici Civili).*

(ara wkoll : **John Bonello et vs Victor Borg noe** - Qorti ta` l-Appell Kummercjali - 14 ta` Dicembru 1979 ; **Emmanuel Rapa vs Angelo Zerafa** - Prim` Awla - 14 ta` Jannar 1983 ; u **Joseph Camilleri et vs Eucharistico Cini** – Qorti tal-Appell - 19 ta` Mejju 2000).

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Awissu 196 fil-kawza : **Giovanni Gauci noe vs Francesco Saliba** : il-Qorti ta` l-Appell Kummercjali affermat illi :-

> *Fil-kaz in ezami si tratta minn zewg stabili separati u distinti anke jekk wiehed in parti sovrappost ghall-iehor u jinghad in parti ghax indubbjament hemm it-tarag eskluziv tal-mezzanin li jiehu mill-bieb esklussiv ta` barra ghall-ambjent ta` fuq. Iz-zewg fondi huma materjalment divizi, ghalkemm sa certu punt, inkastati flimkien. It-terran m` ghandux access ghall-bejt u l-mezzanin m` ghandux access ghall-btiehi. Il-konvenut bena recentement sular iehor fuq il-fond tieghu u meta ghamel hekk fetah twieqi fil-htian innalzati godda li jaghtu ghall-btiehi ta` l-attur. L-artikolu 462 (artikolu 425) tal-Kodici taghna jikkontjenti projbizzjoni assoluta ta` ftuh ta` twieqi jew aperturi ohra fil-hajt (« divizorju » fil-ligi taghna ; « komuni » fil-ligi Taljana) minghajr il-kunsens tal-vicin. Il-prova testimonjali tendenti biex tistailixxi l-allegata non-oppozizzjoni m` hiex rilevanti u lanqas ammissibbli.*

(ara wkoll : **Inez Borg vs Geraldu Farrugia** – Prim`Awla - 5 ta` Marzu 1981 ; u **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** - Prim`Awla - 18 ta` Novembru 2004).

Fid-decizjoni ta` din Qorti tat-3 ta` Dicembru 2006 [konfermata fl-appell] fil-kawza : **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et**, inghad illi fis-sistema legali taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b`mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta` dik l-arja jrid isir b` mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja propjeta` tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja taghha ma tistax fil-konfini tal-arja taghha ma` dik tal-gar tiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Dwar id-distinzjoni bejn hitan divizorji u hitan ta` barra, il-ligi ma taghti ebda tifsira ta` hajt divizorju.

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tat-3 ta` Dicembru 1999 fil-kawza : **Gatt vs Mintoff** : inghad hekk :-

*"mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghha li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara dar minn fond ta` natura ohra, jew dar minn bitha ta` ohra sakemm hu divizorju …*

*Il-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jifred proprjeta` minn ohra, u f`dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra."*

Fid-decizjoni li tat fl-24 ta` Marzu 1975 fil-kawza : **Francis Apap vs Michael Galea** : il-Qorti ta` l-Appell fissret illi sid ta` bitha ghandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti tant li l-prorjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista` jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta` haddiehor minghajr il-kunsens ta` sid il-bitha. F` dik il-kawza, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b` mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha ta` l-atturi.

Dwar xi tfisser il-ligi b` hajt ta` barra, inghad :

> *Mill-kliem espressi tal-ligi jidher car li b` muro esterno, il-ligi qeghda tirriferixxi ghal hajt tat-triq jew komunkwe ghal hitan li ma jiddividux direttament il-fond minn fondi ohra (e.g. fond li jkollu aktar minn hajt estern wiehed) imma li jkun dejjem estern. L-art 463 (art 426) infatti, mill-post fejn hu kollokat fil-Kodici, jidher li hu mahsub bhala eccezzjoni ghall-principju regolanti l-hitan divizorji menzjonat fl-artikolu immedjament ta` qablu 462 (Art 425).*

(ara wkoll : **Galea vs Micallef** - Qorti ta` l-Appell – 11 ta` Gunju 1971 ; u **Valletta vs Caruana** - Prim`Awla - 20 ta` Lulju 1992).

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Frar 1989 fil-kawza: **Cutajar vs Buttigieg** : Il-Qorti tal-Appell sahqet illi l-Art 426 tal-Kap 16 japplika biss ghall-hajt ta` barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta` ta` terzi.

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tal-14 ta` Dicembru 2012 fil-kawza: **Joseph Camilleri et vs Adrian Farrugia et** : inghad illi :-

> *Il-fatt li l-hajt ta` barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-*

*prvvediment bil-mod li ghamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista` jigi applikat fejn il-parti ta` quddiem tad-dar fil-pjan terran ghandha daqsxejn ta` parapett kif ghandhom l-atturi. Il-provvediment ma jghidx li japplika ghal dawk il-hitan ta` barra li jikkonfinaw mat-triq. Ghalhekk m` ghandix tkun il-qorti li taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita` ta` dan il-provvediment jekk kellu jigi applikat biss ghal hajt ta` barra li jkun jikkonfina ma` triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu ghal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular `il fuq ma jista` qatt jinghad li huma proprjetarji tal-hajt ta` barra. Fil-fehma tal-qorti, l-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi m` ghandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun ghaddej mit-triq m` ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa l-parapett. Qed jinghadd hekk ghax l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal ghal servitujiet ta` prospett u introspezzjoni.*

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs Warren Attard** (op. cit.) inghad illi :-

*Mid-dicitura ta` din id-disposizzjoni (b` referenza ghall-artikolu 426 tal-Kodici Civili), huwa evidenti illi d-drittijiet hemm kontemplati jirrigwardaw il-hajt ta` barra (« external wall », fit-test ingliz) tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu……Issa l-hajt ta` barra huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, waqt illi l-hajt divizorju huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta` minn ohra. F` dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni, ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra…Hekk kompla jigi affermat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta` Frar 1992 fil-kawza Sultana vs Cassar , fejn inghad illi l-Art 426 tal-Kap 16 ma jaghtix dritt lil persuna li tiftah gallerija li taghti ghal fuq parapett ta` terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.*

…

*Ir-rilevanza ta` dan kollu ghall-kaz ta` llum huwa fis-sens illi fil-ligi taghna ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuh ta` twieqi go shafts u del resto dan ighodd ukoll ghal btiehi meta l-arja tas-shaft jew tal-bitha tkun tappartjeni lill-terzi.*

*Fil-kaz ta` llum, ladarba kien hemm l-oggezzjoni ta` l-atturi, il-konvenut ma kellux dritt jiftah twieqi fuq il-bitha tal-atturi Mizzi jew it-terrazzin tal-attur Gladwish.*

*L-argument tal-konvenut huwa bbazat fuq il-pretensjoni illi huwa kellu jedd jaghmel dak li ghamel fil-konfront tal-fondi tal-atturi minhabba s-sovraposizzjoni tat-tliet fondi in kwisjtoni. Il-konvenut jikkontendi illi bil-fatt biss tas-sovraposizzjoni tal-proprjeta` tieghu fuq dik tal-atturi jirrizultaw drittijiet favur tieghu li huma tutelati mil-ligi. Ghalhekk skond il-konvenut huwa seta` validament u legalment iwettaq dak li ghamel, minghajr ma b` ebda mod jikser id-drittijiet ta` l-atturi. Il-konvenut qieghed ighid ukoll illi ladarba huwa akkwista ukoll l-arja tal-fond Tre Fiori huwa seta` jizviluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq proprjeta` ta` l-atturi.*

*Fil-ligi taghna, min hu sid ta` l-art huwa sid wkoll ta` l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b` mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta` dik l-arja irid isir b` mod li ma jkun hemm l-ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u ta` l-proprjeta` ta` terzi. Persuna li tizviluppa l-arja taghha ma tistax, fil-konfini tal-arja taghha ma` dik tal-gar, tiftah twieqi ghal fuq l-ispazju tal-gar*

…

*Riferibbilment ghall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond Tre Fiori kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setghu jittawwlu ghal gol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tghid illi kien deciz ukoll li anke fejn l-arja ta` fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda*

*mhux ukoll id-dritt ta` introspezzjoni gol-fond ta` tahtu (ara Buhagiar vs Mallia deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1998).*
…

*Mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b` hekk ikun intitolat jizviluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta` terzi. Id-dritt ta` zvilupp ta` arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta` ftuh ta` twieqi fuq proprjeta` tal-gar u dan id-dritt irid ikun rizervat espresssament u koncess mit-terzi.*

*Fil-kaz tal-lum, ma hemm ebda prova kontrattwali jew ex lege li l-arja tal-fond tal-konvenut tgawdi dritt ta` servitu ta` twieqi fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.*

*Ghalhekk mhijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenut illi l-fondi tal-atturi huma soffetti ghas-servitujiet naxxenti mill-pozizzjoni taghhom fit-termini tal-kwistjoni kif impostata mill-konvenut. Dan ghaliex il-prezenza ta` twieqi li kienu jaghtu fuq il-fondi ta` l-atturi jew parti minnhom qabel akkwista l-konvenut ma jfissirx li setghu jinfethu aktar aperturi jew jigu alterati dawk ezistenti a detriment tal-fondi tal-atturi.*

Premessa din il-gurisprudenza fl-assjem taghha, din il-Qorti tqis illi skont il-perit tekniku, l-aperturi l-godda jinsabu *fil-hajt ta` barra tal-proprejta` tal-konvenut li jmiss mal-bitha u s-side curtilage tal-proprjeta` ta` l-attur. Qed jinghad li l-hajt huwa ta` barra billi kuntrarjament ghal hitan interni bhal hitan fuq xaftijiet/btiehi, il-hajt fejn hemm dawn l-aperturi huwa l-hajt tal-faccata kemm fejn hemm il-bitha ta` l-attur billi din hija proprjament il-parapett ma` Triq il-Qortin u kif ukoll fejn hemm is-side curtilage tal-attur billi l-proprjetajiet fil-kwisjtoni huma semi-detached.*

Waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku ghamel kjarifika fis-sens illi *l-hajt proprjeta` tal-konvenut li fih infethu t-twieqi jissepara l-prorjtea` tal-konvenut mill-arja tal-bitha u side curtilage proprjeta` tal-attur.*

Huwa biss l-attur li ghandu access ghall-bitha proprjeta` tieghu.

Ghal din il-Qorti, minkejja li l-frazi tal-perit tekniku, ossija : *"hajt ta` barra tal-proprjeta` tal-konvenut"* huwa car u evidenti li tali hajt ma jaqax fl-ambitu tal-parametri tad-definizzjoni legali moghtija lil *hajt ta` barra*, hekk kif imfisser fl-Art 426 tal-Kap 16.

**Dan il-hajt huwa hajt li jifred il-proprjeta` tal-konvenut mill-bitha u l-arja taghha li hija proprjeta` ta` l-attur. Ghalhekk, dan il-hajt, kontra dak li rrilevat il-perit legali, ghandu jitqies bhala hajt divizorju.**

**Stante n-natura ta` dan il-hajt, l-Art 426 tal-Kap 16 mhuwiex applikabbli.**

**Ghalhekk il-Qorti sejra twarrab il-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji.**

**ii) <u>Aperturi bi hgiega fissa</u>**

Qamet il-kwistjoni illi dawn l-aperturi ghandhom biss hgiega fissa. Ghalhekk m`ghandhomx joholqu nkonvenjent lill-attur.

Il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fl-1 ta` Awissu 1966 fil-kawza : **<u>Francesca Spiteri vs Carmelo Spiteri</u>** : fejn inghad hekk :-

> *Qabel xejn ma jkunx barra minn loku li jigi ezaminat dan l-artikolu fuq l-isfond storiku u anki mill-punto di vista tad-dritt komparat. Jidher illi din id-disposizzjoni hi imparentata mal-paragrafi I u II tal-Kap XI (Delle Case, Fondi e Servitu` diverse) tal-Kodici De Rohan li kienu hekk jipprovdu « I. A nessuno e` permesso nel muro divisorio delle case far cammini di fuoco, armadi e finestre, sotto pena di pagare once dieci al Fisco ; nella quale pena incorreranno anche i mastri muratori e si dovranno inoltre tali cammini, armadi e finestre chiudere a spese del padrone di casa, per cui ordine si saranno fatti. II. Rimarranno eccettuati quei cammini di fuoco, armadi, e finestre*

*antiche, o che si dimostrera` esser stati fatti col concenso del vicini… » Illi meta wiehed jikkompara mad-disposizzjoni prezenti josserva certi elementi komuni , bhallikieku r-riferenza ghall-muro divisorio in generali u ghall-kunsens tal-vicin, kif ukoll elementi differenti, bhallikieku r-riferenza ghall-finestre fil-Kodici De Rohan li fid-disposizzjoni odjerna giet allargata u estiza ghall-aperturi ohra. Dak li hu partikolarment importanti, pero` hu illi l-legislatur fiz-zewg disposizzjonijiet ma riedx jiddifferenzja bejn hajt divizorju komuni u hajt divizorju mhux komuni. Ir-rilevanza partikolari ta` din l-osservazzjoni tirriskjedi fil-fatt illi l-Kodici Taljan (u qablu kodicijiet pre-unitarji) u dak Franciz jiddistingwu u in generali, jiddisponu, illi, ghar-rigward tal-hajt komuni l-vicin ma jistax minghajr il-kunsens ta` l-iehor jaghmel fih ebda tieqa jew apertura ohra lanqas b` invitriata fissa filwaqt li fil-hajt mhux komuni kontigwu ghall-fond mhux ta` haddiehor il-proprjetarju ta` dak il-hajt jista` jiftah fih twieqi b` inferrjati u invetrijati fissi, minghajr il-htiega tal-kunsens tal-vicini, salv pero` certu limitazzjonijiet u riljevi ohra (ara Taljan 583 – 5 ; Albertin 607 – 9, Parmensi 526 -9 ; Naplitan 596-8, Franciz 675-7).*

Terga` tirreferi ghad-decizjoni taghha fil-kawza: **Alfred Mizzi et vs Warren Attard** : op. cit. : fejn inghad :-

*Pero` kull tieqa gdida, anke jekk il-konvenut ighid li kienet intiza li tkun fissa, li saret fil-fond tieghu jew fil-parti l-gdida li zviluppa, u li qeghda taghti jew fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi jew fuq it-terrazzin tal-fond tal-attur Gladwish, din il-Qorti sejra tordna l-gheluq taghhom.*

Fuq l-istess linja kienet id-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta` April 2014 fil-kawza: **George Shaw vs Marcus Bonello**: u d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta` Mejju 2003 fil-kawza : **Alfred Mizzi et vs Frank Corso et**. Inghad illi dak li tghid il-ligi fil-qasam tas-servitu jrid jithares dejjem u f`kull kaz b`mod oggettiv, indipendentement mill-iskomdu soggettiv o meno tal-partijiet. Fl-ewwel kaz,

minkejja li l-konvenut ha hsieb li ma jkunx hemm introspezzjoni u ghamel fixed grills strutturali tal-metal biex ma jharisx fuq il-proprjeta` tal-attur, il-Qorti xorta wahda ordnat lill-konvenut sabiex jaghlaq it-twieqi jew jirtirahom mill-hajt divizorju fid-distanza li tippermetti l-ligi.

Fl-isfond ta` dan, il-Qorti taghmel referenza ghall-eskussjoni tal-perit tekniku fejn dan spjega li huwa ferm facli li tinbidel fixed window ghal open window izda jistghu jinholqu problemi fil-kaz li ssir oggezzjoni minn persuni li jkunu ser jintlaqtu b`dak it-tibdil

**Ghal din il-Qorti, il-fatt illi l-apertura thalliet bi hgiega fissa ma jezonerax lill-konvenut mir-responsabbilita` tieghu skont l-Art 425 u l-Art 443 tal-Kap 16.**

**iii) <u>Tieqa jew rewwieha ?</u>**

Il-konvenut issotometta illi l-aperturi in kwistjoni huma rewwiehat u mhux twieqi. U ghax huma hekk, ma joholqux servitu` u allura l-attur ma jistax jitlob l-gheluq taghhom sakemm ma jipprevalix ruhu mid-dritt tal-appogg.

Diversi kienu l-okkazjonijiet fejn il-Qrati taghna ttrattaw id-differenza bejn tieqa u rewwieha ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Kien ritenut illi jekk l-apertura in kwistjoni tkun ta` daqs bizzejjed li jidhol id-dawl minnha u tkun qieghda f`certu gholi, allura dik l-apertura tkun tieqa.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-5 ta` Gunju 1950 fil-kawza : **<u>Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat</u>** : inghad hekk :-

> *"Illi huwa tajjeb li jinghad li l-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunemenet jissejhu twieqi (`luci`) jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat (`ventiere`). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminahom, imma ma hux dejjem facli li jinghad liema apertura tista` tigi kwalifikata tieqa, u liema rewwieha. Jekk pero`*

*bniedem jipprocedi razzjonalment, jista` jinghad li jekk l-apertura tkun ta` daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun qieghda f` certa altezza mal-pareti ta` l-istess ambjent, ghandha latitudni li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet taghha jkunu zghar hafna u f` pozizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficli u wisq malgevoli, generalment taqa` taht il-klassifika ta` rewwieha, li certament ma hijiex intiza ghall-prospett. Huwa ghalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b` konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitu`, ir-rewwiehat ma jikkostitwixxu qatt servitu (ara Micallef, Annotazzioni tal-Kodici De Rohan, nota 8, para. 47, capo XI, liber III, fejn hemm citata d-decizjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-18 ta` Awissu 1789)."*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-2 ta` Dicembru 1964 fil-kawza: **<u>Annunziata Galea vs Antonio Fenech</u>** : inghad hekk :-

*"Li fil-ligi taghna (art. 462 tal-Kodici Civili), huwa espressament dispost li ebda wiehed mill-girien ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju. Izda huwa lilu permess li jiftah dawk l-aperturi maghrufa fil-gurisprudenza bhala rewwihiet, li ma jikkostitwixxu ebda servitu` prediali, basta li l-apertura ma tkunx tal-estensjoni ta` tieqa. (Kollez XXI.i.517; P.A. `Said vs Musu` deciza fl-25 ta` Ottubru 1912; P.A., `England vs Gollecher` deciza fit-28 ta` Ottubru 1887, u konfermata fl-Appell fis-27 ta` Frar 1888).....Li mid-dispozizzjoni li ghamel dwar il-ftuh tat-twieqi fil-hitan divizorji, il-legislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjent tal-introspezzjoni, u fl-istess hin ried isalva f` certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinati."*

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tal-14 ta` Awissu 1967 fil-kawza: **<u>Francesco Borg vs Giuseppa D` Anastasi et</u>** : inghad :-

*Huwa necessarju li jigu ezaminati u studjati sew in-natura, d-daqs, il-forma, il-pozizzjoni, l-origini u l-funzjoni taz-zewg aperturi in kwistjoni. Dan ghandu jsir fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-art 462 (425) u ohrajn konnessi tal-Kodici Civili u tal-gurisprudenza antika u kostanti in materia li giet ezaminata mill-Qorti. ..L-ewwel wahda minn dawn iz-zewg aperturi tinsab faccata tal-entrata tal-attur, hija gholja xi tmien piedi mill-art u ta` dimensjoni ta` xi hames jew sitt pulzieri wisa` bl-istess tul, mentri hija fonda xi zewg piedi u nofs daqs il-hxuna tal-hajt divizorju tal-kantun antik. It-tieni apertura qeghda hafna izjed fil-baxx max-xellug tal-hajt divizorju ghal min ihares minn naha tal-bitha tal-attur ; hija biss xi erba` piedi ghola mill-art u hija xi erba` pulzieri b` erba` pulzieri fid-dimensjoni taghha. Minhabba l-apparenza esterna, dimensjonijiet wisq ckejkin u pozizzjoni tal-aperturi in kwistjoni, mill-qtugh rozz u irregolari taghhom, u nuqqas ta` injam u cassis li huwa solitu fit-twieqi, ma jezisti ebda dubju li l-aperturi in kwistjoni huma effettivament rewwiehat u mhux twieqi. ….ir-rewwiehat idumu kemm idumu jrewwhu ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu u ghalhekk l-antikita` taghhom guridikament ma zzidilhom xejn….*

(ara wkoll : Prim`Awla – **<u>Edward Neame vs Louis Tabone</u>** –17 ta` Marzu 1986 ; u Qorti ta` l-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – **<u>Joseph Mercieca vs Joseph Scicluna</u>** – 21 ta` Novembru 2007).

Fis-sentenza ta` din il-Qorti kif presjeduta tal-15 ta` Dicembru 2009, fil-kawza : **<u>Jane Zahra et vs Rita Sacco</u>** : inghad hekk :-

*"L-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew twieqi (luci) jew rewwiehat (ventiere). Taghzel wahda minn ohra skond l-uzu u s-servizz li jaghtu. Mhux dejjem facli li tghid liema apertura tista` tikkwalifika bhala tieqa u liema bhala rewwieha. Jekk pero` bniedem jipprocedi razzjonalment, jista` jinghad li jekk l-apertura tkun ta` daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha, sabiex idawwal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun f`qaghda jew f`gholi fil-kuntest tal-ambjenti fejn tkun tinsab,*

allura tkun timmerita l-klassifika ta` tieqa li tinkorpora anke prospett ; mentri jekk id-daqs taghha jkun zghir hafna u f`posizzjoni fil-hajt fejn il-prospett huwa difficli allura dik il-fetha taqa` fil-klassifika ta` rewwieha ghax certament ma tkunx ghall-prospett. Huwa propju ghalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu servitu jew b`konvenzjoni jew bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu` (ara Micallef, Annotazioni tal-Kodici De Rohan nota 8 para 47 capo XI liber III fejn hemm citata d-decizjoni tas-Supremo Magistrato di Giustizia tat-18 ta` Awissu 1789). Mid-disposizzjoni li ghamel dwar il-ftuh ta` twieqi fil-hitan divizorji, il-legislatur jidher li ried jevita l-inkonvenjent tal-introspezzjoni u fl-istess hin ried isalva f`certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja f`postijiet konfinanti. Kien ghalhekk li l-legislatur ittollera r-rewwiehat u ppermetta li jibqghu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevalixxi ruhu mid-dritt illi taghtih il-ligi li jappoggja malhajt fejn ikunu miftuha sabiex igholli l-fond tieghu (kif gara fil-kaz in esami).

Dak li qed tghid din il-Qorti jsib sostenn fil-gurisprudenza taghna. Fost ohrajn, fis-sentenzi li gejjin : Vol.XXI.I.517 ; Said vs Musu` – Prim`Awla – 25 ta` Ottubru 1912 ; England vs Gollcher – Appell – 27 ta` Frar 1888 ; Micallef vs Muscat – Prim`Awla - 5 ta` Gunju 1950 - Vol XXXIV.II.586 ; Neame vs Tabone - Prim Awla – 17 ta` Marzu 1986 ; Borg vs D`Anastasi – Prim`Awla – 14 ta` Awissu 1967 ; Caruana vs Gauci - Appell - 3 ta` Lulju 1995 u Cortis vs Fenech – Appell - 6 ta` Ottubru 1999. Il-gurisprudenza tghid ukoll li l-ezistenza ta` tieqa miftuha fil-fond propju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta` haddiehor mhix servitu` imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija u sid dina lart jew spazju jista` jibni u jimmura t-tieqa ammenokke sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jipprovax mhux is-semplici servitu` luminum imma jew is-servitu ne luminibus officiatur jew is-servitu l-iehor altius non tollendi (ara Perini vs Buttigieg - 28 ta` Dicembru 1860 ; Appell - Barbara vs Falzon - 28 ta`

*Novembru 1890 ; Prim`Awla - Stivala vs Field - 29 ta` Gunju 1938 u 19 ta` Gunju 1953 – Appell – Xuereb Montebello vs Magri).*

*.....Meta qieset il-fetha fil-kuntest tal-ambjent fejn tinsab, din il-Qorti tghid b`certezza morali li dik il-fetha kienet intiza biex tkun rewwieha u mhux tieqa : id-daqs zghir, il-posizzjoni u l-uzu mirat. Ghalhekk ma tgawdi ebda servitu`.*

*L-ewwel zewg ritratti ta` din ir-rewwieha kif tibda jisfolja l-process tal-kawza tal-lum huma dawk li jinsabu a fol 39 tal-process. Ghalkemm huma close up photos kif del resto huma dawk li ttiehdu wara l-access mill-atturi (DOK AA sa II) u gew esebiti wara ordni ta` din il-Qorti, huwa evidenti li r-rewwieha hija gholja madwar zewg piedi mill-art (ara l-gholi tal-heater u tal-ixkaffa), wiesgha madwar pied u b`tul ta` zewg piedi. Ir-rewwieha tidher de visu li hija originali (u mhux xi estensjoni) tiftah `il gewwa, ghandha chicken wire fuq barra u sahansitra shade. Dan kollu jirrizulta minn DOK RS15 (a fol 53 tal-process allegat) li juri dettall iehor rilevanti u cioe` li r-rewwieha hija biss filata wahda aktar gholja mill-wicc tal-bejt tal-fond tal-konvenuta.*

*Kjarament dawn kollha huma fatturi li flimkien huma ndikattivi li r-rewwieha certament ma kenitx intiza biex titfa` dawl naturali fil-kamra u b`dawk il-karatteristici dawl naturali huma mxekkel milli jidhol fil-kamra. Mela l-hsieb warajha kien l-arja jew ventilazzjoni mhux dawl. Il-posizzjoni taghha tant kienet fil-baxx li fl-ewwel lok anke ghal din ir-raguni toffri potenzjal negligibbli ta` dhul ta` dawl u fit-tieni lok biex forsi wiehed ihares oltre c-caccis ta` gewwa taghha jrid bilfors jitbaxxa u jitbaxxa sew. Twieqi huma certament haga totalment differenti u bi skop iehor, jisforzaw kemm jisforzaw l-atturi fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom. Tant l-iskop tar-rewwieha ma kienx id-dawl izda biss ventilazzjoni li fil-kamra fejn tinsab ir-rewwieha din il-Qorti osservat waqt l-access bieb tal-aluminium bil-hgieg u sliding window kbira (ara r-ritratti a fol 224 esebiti millkonvenuta) li jdawwlu*

*bil-bosta l-ambjenti tal-kamra de qua, u fl-istess waqt jivventilaw tajjeb ukoll dik il-kamra assolutament minghajr htiega ghal rewwieha. Din il-Qorti qed taghmel enfasi fuq dan il-fatt anke biex tifhem u tapprezza l-animu tal-atturi f`din il-kawza ghax huwa ben evidenti u konstatabbli mill-ewwel u minghajr wisq analizi teknika jew xort`ohra.*

*Din il-Qorti tfakkar li distinzjoni ewlenija bejn rewwieha u tieqa (ara Micallef vs Muscat – PA – 5 ta` Gunju 1950) hija li tieqa taghti dawl u arja, waqt li rewwieha taghti arja biss. Dik in kwistjoni certament ma kenitx intiza li tkun tieqa vera u propja. Propju ghaliex il-fetha in kwistjoni hija rewwieha, u allura z-zamma taghha kienet biss semplici tolleranza, l-azzjoni attrici kif dedotta ma tistax tirnexxi."*

Tajjeb illi jkun riaffermat l-insenjament tal-Qrati taghna illi r-rewwiehat ghandhom jibqghu miftuha u jinghalqu biss meta l-gar ikun irid jippratika appogg mal-hajt fejn tkun saret ir-rewwieha (ara: **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat** : op. cit. ; **Annunziata Galea vs Antonio Fenech** : op. cit. ; Qorti tal-Appell - **Bonello vs Borg** - 14 ta` Dicembru 1979 ; Qorti tal-Appell – **Cutajar Paris vs Fiorini** – 29 ta` Ottubru 1999 ; u **Zammit Lupi et vs Ripard et noe** : op. cit.)

Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, din il-Qorti rat l-evidenza li saret fil-kawza tal-lum; in partikolari ghamlet ezami tar-ritratti taz-zewg aperturi l-godda ossija dawk enumerati 3, 6, 8 u 13 fid-Dok ASR, u qieset dak li nghad fir-relazzjoni peritali.

Huwa evidenti li dawn l-aperturi huma ta` certa kobor.

Fir-rapport peritali, kien kostatat illi l-apertura fit-tieni sular hija twila 2.22 metri + wiesa` 1.66 metri + gholja 0.76 metri filwaqt li dik fit-tielet sular hija twila 2.13 metri + wiesa` 1.65 metri + gholja 0.72 metri.

Kif jidhru mir-ritratti, l-aperturi mhux qeghdin baxxi mill-art.

Fil-fehma tal-Qorti, ghad illi l-aperturi huma fissi u ghad illi skont il-periti gudizzjarji, jinsabu madwar 9 metri `il fuq mill-art tal-bitha u tas-side curtilage tal-attur, dawk l-aperturi jikkwalifikaw bhala twieqi.

**Ghalhekk sejra tvarja l-konkluzjoni tal-periti gudizzjarji fis-sens illi sejra tordna illi dawn l-aperturi fit-tieni u fit-tielet sular tal-proprjeta` tal-konvenuti jigu maghluqa u mbarrati.**

**b) <u>Il-ftuh ta` bieb fil-hajt divizorju</u>**

L-attur ilmenta dwar il-ftuh ta` bieb fil-hajt divizorju li jifred id-duplex maisonette tal-konvenut mill-arja tal-bitha tieghu, liema bieb jaghti access minn Triq Qortin lid-duplex maisonette.

Tajjeb jinghad illi l-projbizzjoni ta` l-Art 425 tal-Kap 16 li ma jistghux isiru twieqi jew aperturi fil-ħajt diviżorju, tkopri kull tip ta` aperture, tkun li tkun ix-xorta taghha.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta` Settembru 2016 fil-kawza: **<u>Anthony Buhagiar et vs Monica Falzon et</u>** : inghad hekk :-

> *"Il-kelma "apertura" hija mislufa mill-ilsien Taljan. Il-leġislatur, meta ttraduċa t-test Taljan oriġinali, ma użax kelma semitika, bħal ngħidu aħna l-kelma "fetħa" (li hija l-kelma li nqdew biha latturi fir-rikors promotur), kif is-soltu għamel b`mod konsistenti mal-kodiċi kollu fiż-żmien meta saret it-traduzzjoni. Fil-lingwaġġ komuni Taljan, il-kelma "apertura" tfisser "spaccatura, spiraglio; foro, spazio vuoto in qualunque cosa, che dovrebbe esser continua; vano per cui possono passare persone e cose; distanza fra le estremita` dei lati di alcuna cosa" (8 Pietro Fanfani, Vocabolario della Lingua Italiana, quarta edizione, Firenze, 1902 ). Għalhekk din il-kelma tfisser fuq kollox "fetħa". It-test Ingliż kif riportat meta l-Kodiċi Ċivili kien enumerat "Kap 23", jittraduċiha bħala "other opening". Fit-test Taljan oriġinali, fl-Ordinanza VII tal-1868, (artiklu 121) hemm miktub "Non puo` uno dei vicini, senza*

> *il consenso dell`altro, formare nel muro divisorio alcuna finestra od altra apertura".*

(ara wkoll **<u>Baudry Lacantinerie</u>** - **<u>Trattato di Diritto Civili</u>** - **<u>Dei Beni</u>** - Sez.IV - pag 778 ).

Irrizulta li qabel ma zviluppa l-konvenut, kien hemm gate baxx li ma kienx jissakkar fl-opramorta tal-bejt li kien imbaghad jaghti access ghall-bejt. Minflok din il-gate, jidher li sar bieb li jaghti access ghad-duplex maisonette. Jidher ghalhekk li f`dan il-kaz, din l-apertura mhijiex wahda gdida izda kienet apertura li qabel kienet konsistenti f`gate u li kienet konvertita ghal bieb.

**Il-Qorti ghamel l-accertamenti taghha abbazi tal-provi u mhijiex sodisfatta illi tressqu provi sal-grad rikjest mil-ligi illi l-apertura attwali tkabbret fil-wisa` u fid-daqs taghha.**

Jidher ukoll dan il-bieb huwa accessibbli minn tarag li jwassal ghal Triq il-Qortin. Dan it-tarag sar minflok tarag iehor li kien jezisti qabel. Infatti l-perit tekniku jaghmel din l-osservazzjoni :-

> *"L-esponent Perit Tekniku jikkonsidra illi dan it-tarag fuq Triq il-Qortin (li qabel kien jaghti access ghall-bejt tal-mezzanin tal-konvenut) huwa proprjeta` tal-konvenut billi l-attur akkwista biss dritt ta` access ghal fini ta` tqeghid u manutenzjoni ta` tank tal-ilma u aaerial tat-television fuq l-istess bejt tal-konvenut. Ghalhekk, f` dan ir-rigward l-esponenti Perit tekniku ma jikkonsidrax li l-access minn dan it-tarag ghad-duplex mibni mill-konvenut ikkomprometta xi proprjeta` tal-attur jew proprjeta` komuni mal-attur. Fil-fatt jirrizulta li minflok dan it-tarag qabel kien hem tarag iehor li jwassal ghall-ewwel sular proprjeta` tal-konvenut (Dok ASR ritratt 01)."*

Il-Qorti taqbel mal-konvenut li l-apertura in kwistjoni ma tahbatx ma` arja li hija proprjeta` ta` l-attur. L-apertura in kwistjoni taghti minn proprjeta` tal-konvenut ghat-tarag imsemmi li huwa wkoll proprjeta` tal-istess konvenut. Ghaldaqstant ma jqumux l-istess kwistjonijiet bhalma qamu

fir-rigward ta` l-aperturi godda miftuha fit-tieni u fit-tielet sular tal-konvenut. Dan il-bieb infetah fejn kien hemm diga` apertura ohra u huwa accessibbli minn tarag li huwa proprjeta` tal-konvenut. Din l-apertura li issa saret bieb taghti ghal fuq tarag tal-konvenut stess, u ghalhekk dan qieghed jinqeda b`jedd ta` proprjeta`, mhux ta` servitu`: *nemini res sua servit sed prodest iure proprietatis*.

**Ghalhekk il-Qorti tirrespingi l-pretensjoni tal-attur ghaliex ma jirrizultax li nkiser xi jedd ta` l-attur meta sar dan il-bieb minflok il-gate li kien hemm.**

**c) <u>Il-ftuh ta` zewg aperturi fir-raba` sular</u>**

L-attur ilmenta dwar zewg aperturi ohra li ma humiex bi hgieg fiss u li nfethu fir-raba` sular mill-konvenut.

L-attur spjega li dawn ma nfethux fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta` tal-konvenut mill-bitha u l-arja taghha proprjeta` tieghu, izda xorta wahda huwa ferm facli sabiex wiehed jittawwal ghal gol-bitha tieghu.

Skont l-attur, dawn holqu servitu` ta` introspezzjoni u ghalhekk dawn it-twieqi ghandhom jinghalqu jew almenu tinghata ordni sabiex jigi mgholli l-hajt divizorju b` tali mod li ma jkunx permess introspezzjoni.

Il-Qorti tirrimarka li l-legislatur haseb sabiex jimponi distanza minima li ghandha tinzamm meta jinfethu aperturi.

Fis-sentenza li tat fil-5 ta` April 2013 fil-kawza: **<u>Paul Vella et vs David Micallef et</u>**: il-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

> *"Illi fis-sentenza fl-ismijiet John Vella vs Publio Vella, deciza fit-13 ta` April, 1965, il-Qorti qalet illi gallarija jew opri bhalhom ma jistghux jinfethu f`boghod ta` anqas minn zewg piedi u sitt pulzieri mill-hajt divisorju. Din d-distanza tapplika wkoll ghall-estenzjoni ta` gallarija. L-iskop tal-legislatur li jiffissa dina d-distanza legali kien illi jsalva*

*f`certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabbli konfinati.*

*"Illi fis-sentenza fl-ismijiet Nicola Caruana vs Dottor John Cesareo tad-19 ta` Gunju, 1959 il-Qorti qalet illi hadd ma jista` jiftah twieqi, gallariji, ecc., f`distanza anqas minn zewg piedi u sitt pulzieri mill-hajt divizorju, meqjusa din iddistanza lateralment. "Mhux permess li tinbena gallarija filfond proprju f`distanza anqas minn dik fuq imsemmija, jekk il-gar jopponi u ghandu dritt jitlob ir-rimozzjoni taxxoghol li jkun sar biex dik il-gallarija tkun giet hekk mghottija."*

*"Illi fil-kawza fl-ismijiet "Maria Dolores Grima vs Joseph Spiteri", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fl-1 ta` Ottubru 2009, intqal illi "...il-gar m`ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta` twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-ligi – haga li timpedixxi l-ermanewtika legali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm incerta, b`detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli cari u fissi imposti b`ligi jigu soggettati ghal interpretazzjonijiet soggetivi dwar l-ezistenza o meno ta` pregudizzju. (Alfred Mizzi et vs Frank Corso et deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta` Mejju 2003)"*

*....Illi l-Artikolu 443(1), bhall-Artikolu 439 fuq citat, huwa car inkwantu ghad-distanza legali li trid tithalla mill-hajt divizorju. Is-subartikolu (2) tal-istess artikolu kull ma jaghmel hu li jipprovdi mezz kif titkejjel id-distanza bejn l-isporgenza li ghaliha jirreferi l-istess subartikolu u l-hajt divizorju. F`dan l-istadju, fil-fattispeci partikolari tal-kaz odjern, l-istess subartikolu ma jsibx applikazzjoni peress illi l-isporgenza in kwistjoni tmiss proprju mal-hajt divizorju.*

*[35] Kif osservat minn din il-Qorti fil-kawza Joseph Grech et v. Dolores Ellis l-Artikolu 443 "jistabilixxi regoli fissi u certi proprju bl-iskop li kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Dan hu hekk fl-*

*interess suprem ta` l-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, il-gar ma ghandux ghalfejn joqghod igib il-prova li qed isofri pregudizzju jekk iddistanza legali tal-bini ta` twieqi ma tinzammx millpropretarju* tal-fond attigwu. Diversament wiehed mhux biss imur *kontra l-kelma cara u esplicita tal-ligi – haga prekluza mill-ermenewtika legali – imma jkun qed jikkrea jew jinvita sitwazzjoni ferm incerta u instabbli a detriment tal-principju tac-certezza tad-dritt"*

*[36] Fl-imsemmija sentenza giet citata b`approvazzjoni l-kawza Alfred Mizzi v. Frank Corso fejn gie ritenut: "I.. li l-artikolu 443 [Kap.16] tant hu car in kwantu jistabilixxi distanzi legali facilment accertabbli li ma jaghtix lok, u m`ghandux bzonn ta` ebda ezercizju ta` interpretazzjoni biex wiehed isib x`kienet l-intenzjoni tallegislatur [ara f`dan is-sens sentenza ta` din il-Qorti diversament komposta fil-kawza fl-ismijiet Charles Caruana vs Giuseppe Gauci deciza fl-10 ta` Jannar 1991]. L-intenzjoni tal-legislatur hija cara bizzejjed. Meta l-legislatur impona certu distanzi minimi legali li ghandhom jigu rispettati f`aperturi li jkunu vicin hafna l-hajt divizorju huwa ried jillimita f`certa mizura d-dritt assolut tal-proprjeta` fl-interess reciproku taz-zewg proprjetarji talfondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tigi mposta filkonfront ta` fond u a vantagg ta` fond kontigwu, kien proprju ghalhekk li l-legislatur ipoggi d-dispozizzjoni tal-ligi relattiva fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili ezattament fis-subartikolu I li jitkellem fuq is-servitujiet mahluqa mil-ligi."*

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Settembru 2004 fil-kawza: **<u>Godwin Azzopardi et vs Paul Azzopardi et</u>**: Il-Qorti tal-Appell, wara li rreferiet ghall-Art 443 tal-Kap 16, irrilevat illi l-Ewwel Qorti, kontra ta` dak li kien inghad mill-perit tekniku, osservat li d-distanza li ssemmi d-disposizzjoni qeghda hemm "*biex ma jkunx hemm introspezzjoni minn fond ghal iehor u biex ma jkunx hemm suggizzjoni ta` gar ghal iehor*". L-Ewwel Qorti qalet illi ladarba l-fond tal-atturi ma kienx jidher mit-tieqa in kwistjoni minhabba l-hajt divizorju, id-disposizzjoni ma kenitx tghodd ghal dak il-kaz. Min-naha

taghha, il-Qorti tal-Appell ma kenitx tal-istess fehma bhall-Ewwel Qorti u qalet hekk :-

> *"kif sewwa gie osservat fir-rikors ta` l-appell, id-distanza legali imposta mil-ligi mhux soggetta ghall-ebda interpretazzjoni u l-applikabilita` tan-norma hemm imsemmija ma tiddependix mill-pregudizzju o meno li jista` jinholoq. Il-ligi trid li ma jinfethux twieqi "f`boghod ta` anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju." L-ebda Kopja konsiderazzjoni ohra ma hija permessa, u cioe` la jekk ittieqa thares fuq il-proprjeta` ta` min jkun fetaha u lanqas jekk tali tieqa tohloqx xi dritt ta` introspezzjoni fuq il-garr. Dan fil-fatt gie rilevat mill-istess espert tekniku li, b`rispett lejn dak li tipprovdi l-ligi fl-artikolu imsemmi, fil-parti konkluzziva tieghu qal hekk: "It-tieqa li fethu l-konvenuti fuq ix-xaft hija f`distanza mill-hajt divizorju anqas minn dik stipulata mill-Ligi u ghandha tinghalaq mill-konvenuti l-parti tahha li tinsab sa 76 centimetru boghod minn wicc ilhajt divizorju tan-naha tax-xaft." Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb u ghalhekk sejra tipprovdi konformement fil-parti dispositiva tas-sentenza."*

Il-projbizzjoni hija daqstant assoluta li l-Qorti stabbiliet li ma setgħux isiru aperturi fil-ħajt mertu tal-kwistjoni minkejja li l-ħajt kien mibni tlett piedi u ħames pulzieri `l ġewwa mil-linja tal-konfini ta` bejn iż-żewġ proprjetajiet tal-attur u tal-konvenut.

Kemm hu hekk kompla jinghad:

> *"Veru li l-art. 139 ta` l-istess liġi jgħid li l-proprjetarju ta` post ma jistax jiftaħ twieqi f`distanza iżgħar minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju; iżda dik id-disposizzjoni qegħda tirregola d-distanza li għandha tiġi osservata biex isiru twieqi mill-ħajt diviżorju, u mhux, kif inhu fil-każ preżenti, aperturi fl-istess ħajt diviżorju, għalkemm dana huwa iżjed il-bogħod minn żewġ piedi u sitt pulzieri. Infatti l-fundament tal-projbizzjoni tibqa` dejjem illi għalkemm il- ħajt diviżorju qiegħed iżjed `il bogħod minn dik id-*

*distanza, iżda ssoġġezzjoni tal-viċin tibqa` dejjem; dak li l-liġi riedet timpedixxi". (Anthony Buhagiar et vs Monica Falzon et deciza minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fid-29 ta` Settembru 2016).*

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li t-twieqi huma rtirati u ma jaghtux direttament ghal fuq il-btiehi ta` l-attur.

Ma tressqux provi dwar jekk dawn it-twieqi humiex konformi mad-distanza rikjesta fl-Art 443 tal-Kap 16.

Ghalhekk il-Qorti sejra tirrespingi l-ilment tal-attur, u relativa talba, stante li ma kienx ippruvat kif trid il-ligi illi l-aperturi nfethu f` distanza ta` inqas minn dak li tghid id-disposizzjoni citata.

Mhuwiex rilevanti jekk l-aperturi joholqux introspezzjoni fuq il-fond ta` l-attur peress li dak li l-ligi tesigi huwa l-osservanza tad-distanza minima.

L-attur invoka favur tieghu d-decizjoni appena citata ta` **<u>Anthony Buhagiar et vs Monica Falzon et.</u>**

Jikkontendi li hemm il-Qorti laqghet it-talba ta` l-atturi minkejja li t-twieqi in kwistjoni ma nfethux fil-hajt li jifred gid il-konvenuti mill-ghalqa ta` l-atturi, izda fuq bitha interna li l-hajt ta` barra taghha huwa l-hajt li jifred il-gid ta` l-atturi mill-gid tal-konvenuti. Ghalkemm sabet illi ma kienux jissussistu l-estremi ghall-gheluq jew l-imbarrar tat-twieqi miftuha, il-Qorti xorta wahda ordnat li jsir xoghol sabiex ma jibqax isir titwil fil-gid tal-atturi minn dawn it-twieqi.

Din il-Qorti qieset il-fatti u cirkostanzi ta` dak il-kaz. Tghid illi hemm l-atturi kienu qegħdin jilmentaw minn fetħa imħollija fil-ħajt diviżorju fejn hemm bitħa interna b`diversi twieqi jagħtu għal fuqha. Infatti inghad :-

*"Illi bi tħaddim tal-istess prinċipji, il-fetħa mhix permessa, u dan a tenur tal-artiklu 425. Huwa irrilevanti li wara l-fetħa hemm twieqi li huma bogħod uħud skond id-distanza legali rikjesta mill-*

*ħajt diviżorju, u uħud saħansitra oltre. Seta` ma kien hemm l-ebda tieqa lil hinn mill-fetħa fil- ħajt diviżorju; xorta waħda jibqa` l-fatt li din tibqa` dik li hi – apertura fil- ħajt diviżorju, li hija, kif rajna, ipprojbita mil-leġislatur b`mod assolut anke jekk il-ħajt ikun proprjeta` esklussiva tal-part mħarrka. Id-distanza tat-twieqi mill-ħajt diviżorju taqa` taħt disposizzjoni differenti tal-liġi li l-atturi mhumiex jistrieħu fuqha bħala premessa fir-rikors promotur tagħhom. Il-premessa tal-atturi hi sempliċiment "għamlu fetħa fil-bini tagħhom li tħares fuq il-proprjeta` ta` l-esponenti atturi u li hija akbar minn dik ġja` eżistenti fil-bini tagħhom."*

Dan premess, din il-Qorti tghid illi dak li kellu jsir fil-kawza tal-lum huwa li titressaq prova ta` jekk id-distanza lit rid il-ligi kenitx rispettata jew bil-ftuh ta` dawk l-aperturi mhux jekk dawk l-aperturi holqux introspezzjoni.

Din il-prova ma tressqitx.

**L-ilment mhuwiex ippruvat.**

**Ghalhekk se jkun rigettat.**

**3. <u>Access liberu tal-attur ghall-bejt proprjeta` tal-konvenut</u>**

Mhux kontestat li l-attur ghandu dritt iqieghed tank ta` l-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-maisonette sovrapposta. Ghandu wkoll access ghat-tank u ghall-aerial kemm ghall-fini ta` tqeghid kif ukoll ta` manutenzjoni. Dan il-jedd jirrizulta mill-kuntratti ta` akkwist taz-zewg partijiet.

L-attur jikkontendi illi bl-izvilupp li ghamel il-konvenut, fejn qabel huwa kellu access liberu ghall-bejt ghaliex kien hemm biss xatba baxxa minghajr cavetta, illum hemm bieb maghluq, li jaghti ghal duplex maisonette.

Skont l-attur, huwa spicca bla access ghax irid joqghod jitlob il-permess mill-konvenut u jghaddi minn god-duplex maisonette sabiex jitla` fuq il-bejt.

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Mary Tellus vs Mary Anne Pace Asciaq et</u>** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Frar 2014 il-Qorti kienet rinfaccjata bi kwistjoni fejn l-atturi kienu jaccedu liberament bit-tarag li kellhom in komun flimkien ma` appartamenti ohra ta` blokk ghall-bejt fejn huma kienu stallati tank tal-ilma u aerial tat-television taghhom. In segwitu sar zvilupp b`mod illi l-access liberu ghall-bejt ma kienx aktar possibbli. Fejn qabel l-atturi kienu jaccedu direttament mit-tarag komuni tal-blokk ghal washroom li taghti direttament ghal fuq il-bejt, dawn spiccaw iridu jaccedu mill-penthouse tal-konvenut biex imorru ghall-bejt. Gara li l-konvenut bena penthouse minflok il-washroom u ghalaq l-access li kellhom l-atturi b` tali mod li dawn kellhom bilfors jghaddu mill-penthouse.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut b`mod manifest illeda d-dritt ta` access dirett li kienu jgawdu l-atturi meta dan nehha l-access li kellhom l-atturi ghal bejt mill-washroom u l-uniku access ghal bejt hu issa mill-proprjeta tal-konvenut proprjetarju tal-penthouse. Kif jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku paragrafi 12 sa 15, il-binja kienet originarjament komposta minn zewg flats okkupati mill-atturi u l-access ghal bejt kien mit-tromba tat-tarag li taccedi ghal washroom zghira li minnha tohrog fuq il-bejt. Sussegwentement fl-2006 u 2008 inhargu permessi ghal bini ta` sular iehor u penthouse. Illum trid tghaddi mill-penthouse u tohrog fuq it-terrazzin taghha u titla` b`sellum biex taccedi ghal bejt u tgawdija ta` servitu ta` tank ta` ilma u aerial gawdut mill-atturi.*
>
> *L-access minn proprjeta privata hi lesiva tad-dritt ta` servitu tal-atturi li kienu jgawdu qabel minn proprjeta komuni tal-blokk ta` appartamenti."*

Dan premess, fil-kaz tal-lum, din il-Qorti qieset ic-cirkostanzi ta` kif l-attur kien igawdi l-access ghal-bejt qabel sar l-izvilupp mill-konvenut. Irrizulta mix-xiehda ta` l-attur li huwa kellu access ghal tarag, li kien

iwassal ghal fetha fl-opramorta fejn kien hemm gate li ma kellux cavetta taghha izda li ma kinitx tinzamm imsakkra. L-attur jaccetta illi xi zmien wara, Gordon Cordina, li kien il-proprjetarju ta` qabel tal-maisonette li akkwista l-konvenut, kien ghamel aggustamenti fil-maisonette, ghamel tarag li jinfed mill-maisonette tieghu ghal kamra tal-bejt, kif ukoll kabbar il-washroom mill-appogg sas-site curtilage. Skont l-attur, meta kibret il-kamra, jekk huwa ried jghaddi ghal parti ta` quddiem tal-bejt, kellu jghaddi minn din il-washroom u kien jistaqsi lil Gordon Cordina li mbaghad kien jaghtih access. F`kaz li ma kienx jiftahlu, seta` jmur fuq il-parti ta` quddiem billi juza sellum.

Jirrizulta li l-access li kellu l-attur biex imur hdejn it-tank ta` l-ilma u l-aerial ma kienx minn proprjeta` komuni tal-fond in kwistjoni izda kien dejjem isir minn proprjeta` privata tal-konvenut jew ta` l-awturi fit-titlu tieghu. Anke qabel sar l-izvilupp mill-konvenut, l-attur kellu jitlob lis-sid precedenti biex jiftah il-washroom halli jkun jista` jmur fuq il-bejt.

Ghalkemm skont l-Art 474(1) tal-Kap 16 is-sid tal-fond serventi ma jista` jaghmel xejn li jista` jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta` xkiel akbar, fl-istess waqt tghid illi, kif ikkonkludew il-periti gudizzjarji, bhala fatt ma kien hemm l-ebda tnaqqis tad-drittijiet ta` l-attur, peress li fejn qabel kien hemm gate li l-attur ma kellux cavetta ghaliha, illum hemm bieb; u fejn qabel kien jitlob access lis-sid precedenti sabiex dan jiftahlu l-washroom, illum l-attur jitlob lis-sid attwali biex minn gol-maisonette jghaddi ghal fuq il-bejt.

Din il-Qorti tqis li sakemm il-konvenut jaghti access lill-attur meta dan jitlob biex jaghmel il-manutenzjoni jew bdil tat-tank tal-ilma u tal-aerial, ma hemmx lezjoni tad-dritt ta` access tal-attur.

Kif ighid l-awtur **<u>Butera</u>** fil-ktieb: **<u>Delle Servitu` Prediali</u>** : Vol III : Pg 510 :-

> *"Ancorche` la servitu` di passaggio sia stata concessa nei termini piu` generali, il-proprietario del fondo servente ha sempre il diritto di chiudere il suo fondo, quando l` utente della servitu` ha in suo potere una chiave per aprire il cancello o questo gli venga ad ogni sua richiesta aperto mediante l` opera di un custode o colono, o altrimenti egli sia*

*posto in grado di accedere liberamente e comodamente nel fondo servente."*

4. **L-ilma li jahbat mal-hitan**

L-attur jilmenta illi meta l-konvenut gholla l-hitan, huwa zied l-ammont ta` ilma tax-xita li jahbat mal-hitan bil-konsegwenza li dan l-ilma jinzel fil-bitha u side curtilage tal-fond ta` l-attur.

Isostni l-attur illi l-konvenut ghamel dan minghajr ma ha ebda mizuri sabiex jilqa` ghall-inzul ta` l-ilma.

Skont l-attur dan jammonta ghal aggravament tal-piz tal-fond serventi, ossija l-bitha tal-attur.

L-attur qieghed jistrieh fuq l-Art 445 tal-Kap 16 li jghid:- *"Kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b`mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar."*

Din id-disposizzjoni tirreferi ghall-bini ta` bjut.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-29 ta` Jannar 2007 fil-kawza: **Dr. Eugenio Azzopardi et vs Alfred Muscat et** : inghad hekk :-

> *"Fit-tielet premessa tac-citazzjoni taghhom, l-atturi jghidu li l-ilma li jaqa` ghal ghandhom huwa l-ilma tax-xita li jaqa` fuq id-"drive-in" tal-konvenuti, u dan mhux b`mod naturali imma dovut ghal kif giet kostruwita d-"drive-in" li minflok lilma jaqleb ghal barra t-triq, gie jaqleb lejn in-naha talatturi, u dan bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kodici Civili u b`dannu serju ghall-istess atturi.*
>
> *L-artikolu 445 tal-Kodici Civili li jittratta l-istillicidju jghid hekk:*
>
> *"Kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b`mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar."*

*Il-ligi taghmel riferenza ghal "bjut", mentri din il-kawza titratta il-mod ta` kif giet mibnija d-"drive-in" tal-konvenuti. Fil-fatt, mill-access li ghamel fuq il-post, il-perit tekniku ikkonstata li l-ilma li jaqa` fuq id-"drive-in" u li jmur ghal ghand il-propjeta` ta` l-atturi gej minn dak li attwalment jaqa fuq din id-"drive-in" u kif ukoll minn fuq it-terazzini tad-dar tal-konvenuti, ghalhekk huwa jghid li dan l-ilma mhux gej minn fuq il-bjut peress li l-ilma li jingabar fuq il-bejt imur gol-bir li hemm fil-propjeta` tal-konvenuti. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li ma hemm l-ebda ksur tal-ligi skond l-artikolu 445 tal-Kodici Civili u li ghalhekk ma japplikax f`din is-sitwazzjoni."*

Din il-Qorti tghid illi ma huma felici xejn it-termini li uza l-attur sabiex ifisser l-ilment tieghu, peress li hu dejjem isemmi li gew mghollija l-hitan, u li minhabba dan ser jizdied l-ammont ta` ilma tax-xita.

Anke fil-hdax-il premessa tar-rikors guramentat, l-attur ighid illi minhabba l-kostruzzjoni tas-sulari zejda, l-ilma tax-xita li ser jahbat mas-sulari addizzjonali mibnija mill-konvenut ser jinzel gol-btiehi tieghu b` dan li ser jizdied jew jittaqqal iktar is-servitu li kien jezisti qabel.

**Ghalhekk il-Qorti ma tarax li skont kif l-atur sawwar l-ilment tieghu, jista` jigi nvokat l-Art 445 tal-Kap 16.**

Dan premess, din il-Qorti xorta wahda sejra tara jekk is-servitu ezistenti minhabba l-pozizzjoni tal-post ta` l-attur gietx aggravata bl-izvilupp tal-konvenut.

Infatti l-konvenut jikkontendi li l-fond tal-attur, bhala l-fond iktar baxx, huwa soggett li jilqa` l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jaqghu wahedhom mill-fond tieghu u dan bl-applikazzjoni tal-Art 403 tal-Kap 16.

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

*(1) Il-fondi f`invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f` invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ*

*oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.*

*(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista` jagħmel ebda ħaġa li tista` żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.*

*(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista` lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx.*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta` Gunju 2014 fil-kawza: **Nazzareno sive Reno Micallef vs Paul Waldboth** : inghad illi :-

*"fl-opinjoni ta` din il-Qorti, il-fatti kif fuq esposti ma jinkwadrawx ruhhom fl-ambiti tal-Artikolu 403 fuq citat, u dan stante li tali artikolu qed jirreferi ghall-servitujiet mahluqa mil-ligi, minhabba l-pozizzjoni tal-fondi rispettivi, kemm dominanti u kemm servienti, minghajr l-intervenzjoni tal-bniedem, mentri f`dan il-kaz jidher car li kien ir-rikorrenti li dderiga l-ilma minn fuq it-terrazzin tieghu ghall-fuq il-bejt tal-intimat." ...Din il-Qorti tikkondividi pjenament l-accertament li sar dwar it-tifsira tal-artikoli citati fejn ikkonkludiet li l-intervent tal-bniedem jeskludi l-applikazzjoni tal-artikolu 403 tal-Kap.16.*

*Inoltre l-principju regolatur ta` kull servitu` hu illi jigi meqjus bhala eccezzjoni ghal jedd ta` proprjeta` u ghandu jitqies b`mod restrittiv u fejn hemm dubju dwar il-limiti tas-servitu`, ghandu jinghata tifsira dejqa u zgur mhux kontra l-gid servjenti (ara fost ohrajn. "Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et" PA 23.01.2004)."*

Din il-Qorti hadet konjizzjoni tal-osservazzjonijiet tal-perit tekniku fejn kien osservat li ghalkemm huwa minnu li minhabba l-gholi mizjud ta` dawn il-hitan ta` barra mill-konvenut jizdied l-ilma tax-xita li jaqa` fil-bitha u s-side curtilage meta x-xita tkun qed tahbat mid-direzzjoni tal-lvant jew min-nofsinhar, l-istess hitan mizjuda jnaqqsu l-ilma tax-xita li jaqa` fl-istess bitha u side curtilage tal-attur meta x-xita tkun taqbel mill-irjiehat l-ohra,

billi z-zieda fl-gholi tal-istess bini tghatti jew tipprotegi l-ambjenti tal-attur mix-xita li tkun qed tahbat minn dawn l-irjiehat l-ohra.

Il-Qorti tqis illi fil-kaz tal-lum il-proprjeta` tal-atturi tinsab f`livell aktar baxx minn dik tal-konvenut u l-ilma li qed jinzel huwa ilma li jnixxi wahdu "minghajr il-fatt tal-bniedem".

Ma hemmx kwistjoni fejn l-ilma qed jaqa` ghand l-attur permezz ta` kanali jew katusi izda huwa ilma tax-xita li qed jahbat mal-hitan godda li tghollew.

Il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji.
Ikkostatat l-osservazzjoni teknika illi meta r-rih ikun gej minn certa direzzjoni, jista` jkun hemm zieda fil-volum tal-ilma, izda jigri l-maqlub meta r-rih ikun qed jonfoh minn direzzjoni ohra.

Fil-kawza fl-ismijiet : **<u>Saviour Mallia et</u>** **<u>vs Jack Scerri</u>** : li kienet deciza fit-28 ta` Gunju 2000 : din il-Qorti diversament presjeduta keener rinfaccjata b`ilment simili dwar li servitu` gravanti l-proprjeta` ta` l-atturi seta` kien aggravat bix-xoghlijiet tal-konvenut. F'dak il-kaz, billi tnehhet hamrija, giet aggravata s-sitwazzjoni ta` l-atturi ghaliex kien ser ikollhom jilqghu ghal aktar ilma milli kellhom jaghmlu qabel peress li tnehha s-saff ta` hamrija illi qabel kien jassorbi kwantita` ta` ilma. Il-Qorti cahdet it-talba ta` l-atturi peress li rrizulta li meta sar l-izvilupp mill-konvenuti, minkejja li tnehhiet il-hamrija, u minflok inbnew diversi djar, dawn kollha kellhom il-bjut taghhom jaqilbu ghal go katusi mghoddija b`sistema illi jiehu l-ilma tal-bjut ghat-triq jew inkella ghal bjar. Ghalhekk il-Qorti kkonkludiet li l-piz li jircievu l-kwantita` ta` ilma illi qabel kien jipperkola minn gol-hamrija li jaqa` fuq il-blat kien ridott sostanzjalment ghaliex ghalkemm tnehhiet il-hamrija, l-ilma li jaqa` fuq is-superfici zviluppata qed imur `l hemm mill-propjeta` tal-atturi.

Fil-kaz tal-lum, ma tressqitx prova sufficjenti illi l-proprjeta` tal-attur bdiet tircievi aktar ilma milli kienet tircievi qabel. Anzi skont il-perit tekniku, kien hemm istanzi fejn il-fond tal-attur kien jilqa` anqas ilma tax-xita.

Il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit legali meta tghid :

*"stante li mill-konsiderazzjonijiet teknici hemm bilanc, fis-sens li jekk taghmel ix-xita mill-lvant/nofsinhar s-servitu giet aggravate izda jekk ix-xita tinzel mill-irjihat l-ohra s-servitu giet miljorata – l-esponenti hija tal-opinjoni li f` dawn ic-cirkostanzi t-talba tal-attur f` dan is-sens m` ghandhiex tintlaqa`."*

**5. <u>Terrazzini</u>**

**a) <u>It-terrazzini tat-tieni sular tal-fond tal-konvenut</u>**

Skont il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku il-konvenut ghamel zewg terrazzini : (i) wiehed fuq quddiem tal-blokka ma` Triq il-Birwina mal-living room tad-duplex il-gdid ; u (ii) iehor fil-genb.

Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-periti gudizzjarji illi t-terrazzin tal-genb ma johloq ebda introspezzjoni u ghandu l-gholi rikjest mil-ligi.

Dwar it-terrazzin ta` quddiem, il-konkluzjoni kienet illi wiehed jista` jittawwal ghal fuq il-partijiet komuni ossija ir-rampa tal-garaxxijiet tal-partijiet u parti mis-side curtilage li minnu jaccedu l-partijiet ghad-djar taghhom.

Il-Qorti qieset l-osservazzjoni tal-perit tekniku fis-sens li qabel ix-xogholijiet, wiehed seta` jittawwal minn fuq il-bejt li kien jifforma parti mill-mezzanin tal-konvenut mentri llum wiehed jista` jittawwal minn fuq dan it-terrazzin.

Il-Qorti kkunsidrat l-osservazzjonijiet tal-konvenut.

Hadet konjizzjoni tad-decizjoni citata mill-konvenut : Joseph Ripard et vs Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri et : Qorti ta` l-Appell : 30 ta` Novembru 2007 : fejn inghad illi komproprjetarju jista` jiftah aperturi fuq proprjeta` komuni kemm-il darba tali ftuh ta` aperturi jikkonsisti f`uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni.

Fis-sentenza nghad hekk :-

*"Il-problema ta` blokk flats li ravvizat l-ewwel Qorti, filverita` ma hi problema xejn ghax blokk bini li jikkonsisti f`diversi appartamenti, generalment jinbena mill-istess persuna, bhala s-sid ta` l-art u l-izvilluppatur. Dan jista` jibni l-blokk kif irid u jpoggi aperturi u katusi kif jidhirlu opportun, u meta, sussegwenti ghall-izvilupp, ibiegh lappartamenti lil diversi xerrejja, it-twieqi miftuha iridu jigu rispettati, anke jekk iservu ta` introspezzjoni fi proprjeta` ta` xi xerrejja ohra, peress li l-bejgh tad-diversi appartamenti johloq servitu` bid-destinazzjoni tas-sid wiehed precedenti. Dan ma jfissirx pero`, li t-talba attrici ghandha tintlaqa`, u dana peress li, f`din il-kawza, jirrizulta li l-isqaq privat in kwistjoni huwa proprjeta` komuni tal-kontendenti. Fil-fatt, fl-ewwel premessa taghhom, l-atturi jghidu li huma u lkonvenuti huma koproprjetarji ta` l-ambjenti komuni u cioe` ta` sqaq privat f`Tigne Street, Sliema, u fir-rikors ta` lappell taghhom ikomplu jaffermaw li meta saret il-qasma "huma saru koproprjetarji flimkien mal-konvenuti appellati fi sqaq". La darba l-konvenuti huma komprprjetari ta` lisqaq huma jistghu jinqdew bl-istess fil-limiti permessi milligi. Fil-fatt, skond l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull koproprjetarju jista` jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra linteress tal-komunjoni, jew b`mod li ma jhallix lillkoproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.*

*Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista` jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghar il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista` jagixxi kontra dak ilkoproprjetarju li wettaq l-alterazzjoniet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b`mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu*

*493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.*

*Koproprjetarju m`ghandux dritt li jaghmel tibdil ta` sustanza li jbiddel in-natura ta` l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha (ara Farrugia v. Fenech deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Novembru, 2005, u l-gurisprudenza hemm kwotata, specjalment fis-sentenza ta` l-ewwel Qorti li kienet giet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f`din l-ahhar indikata sentenza ittibdil ta` art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta` l-oggett in komun, fil-kawza LaFerla v. Vella, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta` Frar, 2005, intqal li sid ta` flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma` katusa komuni; bl-istess mod linstallazzjoni ta` air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jghodd ghalluzu ta` hbula ta` l-inxir fuq il-bejt komuni.*

*Fil-kawza Bedingfield v. Caruana, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta` Marzu, 2002, gie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b`dan illi m`ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta` dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta` din il-kelma ma jbiddlux innatura ta` l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bissanzjoni ta` l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta` dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx ilpussess ta` l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir ittibdil f`dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista` serjament jaffettwa n-natura ta` loggett/fond in kwistjoni.*

*Issa f`dan il-kaz, ma jirrizultax li, mill-isqaq, qed isir uzu li b`xi mod ifixkel lill-koproprjetarji l-ohra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li*

*jaffettwaw in-natura tiehu. Dak li ghamlu l-konvenuti meta fethu aperturi godda ghal fuq l-isqaq komuni u ghaddew diversi katusi ghal go fih jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Fl-isqaq ma sar ebda xoghol li jbiddel id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tieghu, u kwindi dak li sar ghandu jitqies bhala uzu fil-qies li l-konvenuti qed jaghmlu mill-oggett in komun. F`dan l-istadju, ghalhekk, il-konvenuti m`ghandhomx jigu ordnati jnehhu x-xogholijiet li ghamlu.*

*Dan ma jfissirx, pero`, li l-konvenuti akkwistaw xi dritt li jhallu l-aperturi u l-katusi fejn huma; dan jistghu jaghmluh diment li l-isqaq jibqa` in komun, ghax f`kaz ta` bejgh jew qasma ta` l-isqaq, jekk dak l-isqaq jigi jappartjeni lil xi hadd li mhux il-konvenuti, ix-xoghlijiet meritu ta` din il-kawza jridu jitnehhew. Din il-Qorti, fil-kawza Sultana nomine v. Sant Fournier et nomine, deciza fis-17 ta` Marzu, 1969, osservat, in segwitu ghall-bejgh maghmul mill-koproprjetarju, illi:*

*"Jekk imbaghad il-haga mibjugha tibqa` fil-kwota tal-bejjiegh, il-bejgh hu pjenament effikaci; jekk tigi assenjata lill-kondivident iehor, il-bejgh ikun ineffikaci u l-kondivident li lilu tkun messet ikun jista` jirrevendikaha minghand ix-xerrej. Billi l-effett tad-divizjoni hu li l-kwota ideali tikkonkretizza ruhha fil-kwota reali li tohrog mill-istess divizjoni, il-kondivident jitqies bhallikieku kien proprjetarju ta` din il-kwota reali sa mill-bidu tal-komunjoni u d-divizjoni `serve a dare forma concreta e tangibile al diritto che (il condomino) aveva prima`."*

*Fil-kawza Vella nomine v. Bonnici et, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta` Gunju, 1967, saret riferenza ghall-kummenti ta` l-awturi Taljani, in kwantu l-Artikolu 495 tal-Kodici Civili huwa identiku ghal Art. 679 tal-Kodici Taljan tal-1865. Il-kumment generali huwa li ghal fini ta` dan il-provvediment m`ghandhiex issir distinzjoni bejn l-aljenazzjoni ta` kwota intellettwali u dik ta` kwota f`haga determinata li hija nkluza f`patrimonju*

*komuni. Il-bejgh ikun qieghed isir taht il-kundizzjoni implicita li dik il-kwota tigi assenjata lill-bejjiegh meta ssir il-qasma. B`hekk ilbejgh ikun ineffikaci biss jekk meta ssir il-qasma l-oggett aljenat jigi assenjat lil xi koproprjetarju iehor. Il-pozizzjoni taht il-ligi Taljana hija regolata mill-Artikolu 757, in kwantu "ogni coerede e` reputato fin dall`apertura della successione solo e immediate successore nei beni della sua porzione, ed e` come se non avesse mai avuto diritti sugli altri beni ereditari. Alla natura dichiarativa e` concessa pertanto la retroattivita` degli effetti della divisione: tutti gli atti di disposizione compiuti da un coerede sopra beni che sono finite in mano d`altri rimangono inefficaci, e corrispondentemente ciascun coerede riceve i beni liberi da pesi eventualmente imposti da altri coeredi". ("Istituzioni di Diritto Civile", Alberto Trabucchi, CEDAM, 1992, pagna 840).*

*L-istess jghodd ghal kaz ta` holqien ta` servitu` li hu wkoll dritt reali. F`kaz li l-isqaq jigi jappartjeni lill-konvenuti li taw lok ghall-holqien tieghu, l-aperturi u l-katusi jistghu jibqghu fejn huma; pero`, jekk l-isqaq jigi assenjat lill-kondividenti ohra, allura il-"holqien" ta` servitu` jkun inefikaci u jkunu jridu jitnehhew.*

*Kwindi mhux il-kaz li l-aperturi u l-katusi ma setghux jinfethu ghal go l-isqaq in kwistjoni, izda li f`dan l-istadju, ix-xoghlijiet li saru ghandhom jitqiesu bhala uzu legittimu ta` l-oggett in komun, b`dan li meta issir qasma jew bejgh b`licitazzjoni ta` l-isqaq, il-partijiet ikollhom l-opportunita` li jirregolaw ruhhom."*

Fuq l-istess linja kienet id-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-28 ta` Ottubru 2011 fil-kawza: **Philip Buttigieg vs Joseph Xerri et**.

Dan premess il-Qorti tqis illi fil-kaz tal-lum dan it-terrazzin sar sabiex biex jaghti ghal fuq partijiet komuni konsistenti minn rampa tal-garaxxijiet

tal-partijiet u parti mis-side curtilage li minnu jaccedu l-partijiet ghad-djar taghhom.

Minn ezami taz-zewg kuntratti ta` akkwist tal-partijiet, ma tirrizultax referenza li ishma indivizi minn tali rampa u mill-parti ta` din is-side curtilage gew akkwistati mill-kontendenti.

Madanakollu, jidher li hemm qbil li dawn l-ambjenti huma partijiet komuni li huma accessibbli miz-zewg partijiet u li huma pjenament vizibbli mit-triq filwaqt li jinsabu fuq il-parti ta` quddiem tal-blokka sabiex jaghtu access mit-triq ghall-istess proprjetajiet tal-kontendenti.

**Fil-fehma tal-qorti, tenut ta` dawn il-fatti, l-ilment ta` l-attur dwar dan it-terrazzin huwa infondat iktar u iktar meta tqis li min ikun ghaddej mit-triq m`ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa r-rampa tal-garaxxijiet u l-parti tas-side curtilage.**

**b) <u>It-terrazzini tat-tielet u tar-raba` sular</u>**

Il-periti gudizzjarji jaghmlu l-osservazzjoni illi dawn it-terrazzini huma rtirati lura mis-side curtilage proprjeta` ta` l-attur u mill-partijiet komuni (ossija mir-rampa tal-garaxxijiet u l-parti ta` quddiem tas-side curtilage) hlief ghal dik il-parti tal-bejt fil-livell tar-raba` sular (fejn hemm it-tankijiet ta` l-ilma) .

Kien rilevat illi bejn dan il-bejt u l-bitha u s-side curtilage, hemm hajt baxx gholi biss nofs metru u ghalhekk minn fuq dan il-bejt wiehed jista` jittawwal ghall-bitha u side curtilage ta` l-attur.

**Din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha tadotta l-mizura rimedjali elenkata fil-punt 11.14 tar-rapport peritali ossija illi il-hitan jigu alzati ghall-gholi ta` 1.8 metri mill-livell tal-istess bejt.**

**6. <u>Drenaggi, pedamenti u partijiet komuni</u>**

Riferibbilment ghal-lmenti ta` l-attur dwar drenaggi, pedamenti u partijiet komuni, il-Qorti tinnota li l-attur ma qal xejn dwarhom la fin-nota ta` sottomissjonijiet tieghu u lanqas fis-sottomissjonijiet orali.

**Il-Qorti ma ssib ebda raguni ghaliex m`ghandhiex taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji.**

**<u>Decide</u>**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet, billi taqta` u tiddeciedi hekk:-**

**Tilqa` l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuta Awtorita` tal-Ippjanar, tiddikjara illi l-Awtorita` tal-Ippjanar mhijiex il-legittima kontradittur tal-attur, u ghalhekk qeghda tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Fabian Vella in vista tad-digriet taghha tad-29 ta` Awissu 2017.**

**Tilqa` parzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut Fabian Vella.**

**Tilqa` l-ewwel talba tal-attur parzjalment u safejn din tirrigwarda z-zewg aperturi godda li fetah u ghamel il-konvenut Fabian Vella bi hgieg fiss fl-ghamla ta` L fil-kantunieri tat-tieni u tat-tielet sular tal-bini tieghu, u fil-parti tal-bejt fil-livell tar-raba` sular tal-bini tieghu, fejn hemm it-tankijiet ta` l-ilma, liema twieqi jidhru fir-ritratti 15 u 16 fid-Dok ASR.**

**Tichad il-bqija ta` l-ewwel talba tal-attur.**

**Tichad it-tieni, it-tielet, ir-raba`, il-hames u s-sitt talbiet attrici.**

**Tilqa` s-seba` talba tal-attur parzjalment billi tordna l-gheluq u l-imbarrar taz-zewgt itwieqi fl-ghamla ta` L sitwati fit-tieni u t-tielet sular tal-bini tal-konvenut. Tordna illi l-hitan tal-parti tal-bejt fil-livell tar-raba` sular tal-bini tal-konvenut jigu alzati sal-gholi ta` metru punt tmienja centimetri (1.8 metri) mil-livell tal-istess bejt.**

**Tordna li dan ix-xoghol kollu jsir mill-konvenut spejjez tieghu fi zmien tlitt xhur mil-lum taht is-supervizjoni tal-Perit Ivan A. Bondin illi l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

**Tichad il-bqija tas-seba` talba tal-attur.**

**Riferibbilment ghat-tmien talba tal-attur, tordna illi fil-kaz illi l-konvenut jonqos milli jezegwixxi spejjez tieghu x-xogholijiet fuq riferiti fiz-zmien lilu prefiss, allura qeghda tawtorizza lill-attur sabiex jezegwixxi hu dawk ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenut taht is-supervizjoni tal- Perit Ivan A. Bondin illi l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

**Tordna lill-attur sabiex ihallas l-ispejjez kollha tal-konvenuta Awtorita` tal-Ippjanar.**

**Tordna illi l-ispejjez kollha relatati mas-sorveljanza mill- Perit Ivan A. Bondin tax-xogholijiet li qeghdin jigu ordnati bis-sahha ta` din is-sentenza ghandhom jithallsu mill-konvenut Fabian Vella.**

**Tordna li l-ispejjez l-ohra ta` din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-attur u in kwantu ghal nofs mill-konvenut Fabian Vella.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon**
**Imhallef**