QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 29 ta' Novembru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 1117/2005 AF

Alexander u Rita Carachi

vs

Rosella Falzon u Andreana Saliba u skond il-verbal datat 5 ta' Novembru 2013, kunjom il-konvenuta ghandu jigi sostitwit u mibdul ghal Scerri de Carlo stante li zzewget

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-atturi Alexander u Rita Carachi, li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond 121, Triq il-Karmnu, Luqa u din isservi bhala residenza ordinarja taghhom.

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti u cioè 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa u qeghdin jaghmlu xogholijiet ta' tibdil fis-soqfa, alterazzjonijiet, estensjoni u kostruzzjoni ta' pixxina fl-imsemmi fond.

Il-fond 121, Triq il-Karmnu, Luqa u l-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa kienu originarjament mibnija bhala dar wahda.

L-atturi kienu akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni bicca art ta' forma irregolari li taghmel parti mill-bitha tal-konvenuti ossia tad-dar 119/120, Hal Luqa, Triq il-Karmnu skond att pubbliku maghmul minn Nutar Carmel Martinelli tat-8 ta' Frar 1994, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. "A".

Premess illi x-xogholijiet hawn fuq imsemmija li bdew jaghmlu l-konvenuti sejrin icahhdu lill-atturi mid-drittijiet taghhom skond dak stipulat fil-Kodici Civili, kif ukoll li jgawdu mill-arja u dawl naturali u dak stipulat fid-dispost tal-Artikoli 419(b), 424 u 435(2) tal-Kap. 16.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt igawdu l-fond taghhom skond il-ligi.

2. Tiddikjara li x-xogholijiet li qeghdin isiru mill-konvenuti mhumiex skond il-ligi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex ma jtellfux lill-atturi mill-godiment tal-proprjetà taghhom.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti li minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi Rita Carachi li taqra hekk:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond 121, Triq il-Karmnu, Luqa u din isservi bhala residenza ordinarja taghhom.

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti u cioè 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa u qeghdin jaghmlu xogholijiet ta' tibdil fis-soqfa, alterazzjonijiet, estensjoni u kostruzzjoni ta' pixxina fl-imsemmi fond.

Il-fond 121, Triq il-Karmnu, Luqa u l-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa kienu originarjament mibnija bhala dar wahda.

L-atturi kienu akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni bicca art ta' forma irregolari li taghmel parti mill-bitha tal-konvenuti ossia tad-dar 119/120, Hal Luqa, Triq il-Karmnu skond att pubbliku maghmul minn Nutar Carmel Martinelli tat-8 ta' Frar 1994, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. "A".

Ix-xogholijiet hawn fuq imsemmija li bdew jaghmlu l-konvenuti sejrin icahhdu lill-atturi mid-drittijiet taghhom skond dak stipulat fil-Kodici Civili, kif ukoll li jgawdu mill-arja u dawl naturali u dak stipulat fid-dispost tal-Artikoli 419(b), 424 u 435(2) tal-Kap. 16.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Rosella Falzon u Andreana Saliba, li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tal-atturi fil-konfront ta' Andreana Saliba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi peress illi Andreana Saliba mhux il-proprjetarja tal-fond numru 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa u lanqas ma ghamlet xogholijiet fil-fond imsemmi u ghalhekk mhux il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri.

It-talbiet tal-atturi fil-konfront ta' Rosella Falzon huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhux minnu illi x-xogholijiet li ghamlet fil-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa mhumiex skond il-ligi. Dawn saru kollha taht id-direzzjoni tal-Perit u koperti bil-permessi relattivi tal-awtoritajiet koncernati.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost fuq il-bini tal-atturi inharget enforcement notice ECF 009 44/05 qabel ma giet

ipprezentata din il-kawza. L-azzjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi la darba din torigina minn xi haga illegali.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa mill-konvenuta Rosella Falzon li taqra hekk:

Il-konvenuta Andreana Saliba la hi l-proprjetarja tal-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa u lanqas ma ghamlet ix-xogholijiet fl-istess fondi imsemmija mill-atturi. Ghaldaqstant mhux il-legittimu kontradittur u t-talbiet tal-atturi fil-konfront taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. L-esponenti tirrileva illi hija ma kienitx parti fil-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1751/2005 fl-ismijiet Carachi Alexander et vs Falzon Rosella liema mandat gie pprezentat fid-9 ta' Novembru 2005 u sussegwentement gie michud.

Mhux minnu li x-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta fil-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa mhumiex skond il-ligi. Dawn ix-xogholijiet saru taht id-direzzjoni tal-Perit Antoine Sapiano u huma koperti bil-permess tal-MEPA numru PA 02807/04 u approvati mill-awtoritajiet sanitarji. Ix-xogholijiet in kwistjoni saru esklussivament fil-proprjetà tal-konvenuta Falzon.

Huma l-atturi li ghamlu x-xogholijiet fil-proprjetà taghhom minghajr il-permessi relattivi u kontra l-ligijiet sanitarji tant illi nharget *enforcement notice* ECF 00944/05 kontra taghhom fil-11 ta' Novembru 2005 qabel ma giet ipprezentata din il-kawza. Ghaldaqstant l-atturi ma jistghu qatt jippretendu xi dritt ta' tgawdija fil-fond taghhom u jitolbu li l-konvenuta tigi mcahhda milli taghmel uzu mill-proprjetà taghha skond ma tippermetti l-ligi.

Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom kollha jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat is-sentenza preliminari tad-9 ta' Ottubru 2012 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2015 il-Qorti ħatret lill-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-atturi.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Novembru 2015 ġew maħtura l-Periti Valerio Schembri, Mario Axisa u Nicholas Mallia bħala periti addizzjonali.

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali.

Rat it-tweġibiet tal-periti addizzjonali għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi x-xogħlijiet li saru ġewwa l-proprjetà adjaċenti għal dik tagħhom mhumiex skont il-liġi u qegħdin itellfuhom mill-godiment tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali kollha neċessarji.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tad-dar bin-numru 121, Triq il-Karmnu, Luqa, li huma akkwistaw mingħand omm l-attriċi u ħutha permezz ta' kuntratt pubbliku tat-13 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli. Qabel akkwistawha, l-atturi kienu jokkupaw din id-dar b'titolu ta' kera. L-attriċi tispjega wkoll illi hija fil-fatt twieldet f'din id-dar u kienet tgħix fiha fi tfulitha.

Il-konvenuta Rosella Falzon, illum Scerri de Carlo, akkwistat il-fond adjaċenti bin-numru 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 19 ta' Jannar 2005 fl-

atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel mingħand iz-zija tagħha l-konvenuta Andreana Saliba. Andreana Saliba kienet wirtet din id-dar mingħand iz-ziju tagħha Giuseppe Zammit.

Jirriżulta li oriġinarjament iż-żewġt idjar rispettivi tal-partijiet kienu proprjetà waħda. Madanakollu, ħadd mill-partijiet fil-kawża ma jiftakarhom hekk.

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, l-atturi akkwistaw b'donazzjoni mingħand l-istess Giuseppe Zammit parti żgħira ta' madwar ħames metri kwadri mill-bitħa tal-proprjetà 119/120. Fuq l-imsemmi kuntratt l-atturi ngħataw permess itellgħu ħajt ġdid sabiex jifred dan l-ispazju żgħir mertu tal-kuntratt mill-bqija tal-bitħa tal-proprjetà 119/120 u sabiex jiftħu tieqa fuq l-istess art żgħira li akkwistaw. L-atturi ngħataw permess ukoll sabiex iwaqqgħu l-ħajt li jifred din il-bitħa mill-kċina tagħhom u jtellgħu ħajt ieħor wara l-imsemmi ħajt tal-kċina.

Wara l-kuntratt ta' donazzjoni tal-1994, l-atturi bnew ħajt sabiex jifirdu l-art żgħira li ngħataw mingħand Giuseppe Zammit mill-bqija tal-bitħa tiegħu. Dan il-ħajt, li l-konvenuta Scerri de Carlo inalzat sabiex inbnew kmamar minflok il-bitħa tal-proprjetà tagħha, huwa l-mertu tal-kawża tal-lum.

Din il-biċċa art żgħira li l-atturi akkwistaw mingħand Giuseppe Zammit huma jsejħulha 'bitħa' imma kif sewwa jispjega l-perit tekniku, din l-art hija llum 'shaft' mdawwar bil-ħitan minn kull naħa.

Mill-kċina tagħhom l-atturi fetħu tieqa għal fuq dan ix-*shaft* li skont il-perit tekniku huwa wiesa 98 ċentimetru. Faċċata tal-imsemmija tieqa tal-kċina tal-atturi, wieħed isib il-ħajt mertu tal-kawża li kien sar mill-atturi sabiex jissegregaw din il-biċċa art żgħira li akkwistaw mill-bqija tal-bitħa ta' Giuseppe Zammit. Fuq ix-xellug wieħed isib ħajt ieħor li mhuwiex rilevanti għall-mertu tal-kawża filwaqt illi fuq il-lemin, hemm il-ħajt ta' wieħed minn żewġt ikmamar li jidher li l-atturi bnew illegalment minflok bitħa.

Fil-fatt, dwar dawn iż-żewġt ikmamar l-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità tal-Ippjanar, kienet ħarġet 'Avviż biex Tieqaf u ta' Twettieq' bin-numru ECF 00944/05 datat 2 ta' Novembru 2005 u indirizzat lill-attriċi minħabba ksur tal-kontroll tal-ippjanar li jikkonsisti f'li '*Bnejt żewġ kmamar fuq in-naħa ta' wara, u waħħalt qoxra tal-irħam mal-faċċata (marble cladding) u dan kollu mingħajr permess*'. Oliver Magro, rappreżentant tal-imsemmija Awtorità jispjega li dan l-avviż għadu pendenti għal '*direct action*'.

Fost ix-xogħlijiet li għamlet il-konvenuta Scerri de Carlo fil-proprjetà tagħha, hija bniet *study* fil-pjan terren u kamra tas-sodda fl-ewwel sular minflok il-bitħa li kien hemm. Sabiex tagħmel dan, hija inalzat il-ħajt diviżorju li kienu bnew l-atturi wara l-kuntratt ta' donazzjoni tat-8 ta' Frar 1994.

Minħabba f'hekk, l-atturi jilmentaw illi naqas sostanzjalment id-dawl fuq l-imsemmi *shaft* tagħhom. L-atturi jilmentaw ukoll għaliex minħabba li l-konvenuta inalzat dan il-ħajt, huma ġew imċaħħda wkoll mid-dawl u arja li kien jidħol mit-tieqa tal-kamra tas-sodda li tinsab fl-ewwel sular u ċioè fuq il-kċina tal-proprjetà tagħhom, direttament quddiem dan il-ħajt. L-atturi jinsistu li din it-tieqa ilha hemm aktar minn mitt sena u ċioè kemm ilha mibnija d-dar u li dejjem kienet tad-daqs li hija llum. B'żieda ma dan, skont l-atturi, dawn ix-xogħlijiet fil-proprjetà tal-konvenuta saru bi ksur tal-artikoli 419(b), 424 u 435(2) tal-Kodiċi Ċivili. Dawn jaqraw hekk:

> *"419. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' -*
>
> *(b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor;*
>
> *424. Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu jseħħu s-servitujiet attivi jew passivi wkoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma jkun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni;*

435. (1) Għad li l-bini ma jkunx sar fuq il-linja tal-konfini, il-ġar jista', jekk ma jitħalliex għall-anqas il-bogħod ta' metru u nofs, jitlob li jagħmel komuni l-ħajt, u jista' jibni sa fejn jasal il-ħajt u jpoġġi miegħu, billi jħallas, ma' nofs is-siwi tal-ħajt, is-siwi tal-art li jokkupa, kemm-il darba sid l-art ma jagħżilx li joħroġ il-bini tiegħu, fl-istess żmien, sal-linja tal-konfini.

(2) Jekk il-ġar ma jkunx irid jinqeda b'dan il-jedd, huwa għandu jibni l-ħajt jew bini tiegħu b'mod li jkun hemm il-bogħod ta' tliet metri mill-ħajt jew mill-bini tal-parti l-oħra."

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti ġiet deċiża minn din il-Qorti permezz tas-sentenza tagħha tad-9 ta' Ottubru 2012. Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li ma saru l-ebda xogħlijiet li mhumiex skont il-liġi, liema xogħlijiet saru taħt id-direzzjoni tal-periti u koperti bil-permessi tal-awtoritajiet kif ukoll illi l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi ladarba hija l-proprjetà attriċi li hija milquta minn diversi illegalitajiet.

Il-perit tekniku jispjega kif il-ħajt illi bnew l-atturi bil-permess ta' Giuseppe Zammit inbena f'distanza inqas minn dak illi jistipulaw il-liġijiet sanitarji in kwantu li dan ix-*shaft* huwa wiesa biss 98 ċentimetru u skont l-artikolu 97(1)(n) tal-Kap. 10 għandu jkun mill-inqas 3 metri.

Huwa jkompli billi jispjega li filwaqt illi huwa minnu li l-bini tal-konvenuta Scerri de Carlo dallam u naqqas l-arja li tidħol mit-tieqa tal-kċina tal-atturi, il-liġijiet sanitarji jistabilixxu biss kemm kellu jkun wiesgħa dan ix-*shaft*.

Dwar it-tieqa li tinsab fil-kamra tas-sodda, il-perit tekniku sab illi din xi darba ġiet imwessgħa fuq in-naħa tal-proprjetà tal-konvenuta Scerri de Carlo. Il-perit tekniku jkompli billi jispjega li quddiem madwar terz mill-wisa' ta' din it-tieqa llum hemm il-ħajt diviżorju tal-konvenuta, f'distanza ta' 98 ċentimetru, u ċioè id-distanza tax-*shaft*. Żewġ terzi mill-wisa' ta' din it-tieqa kienu u għadhom jagħtu fuq l-arja tal-atturi stess u ċioè is-saqaf tal-kmamar li huma bnew illegalment. Dan il-ħajt

diviżorju kif inalzat mill-konvenuta llum jasal sa nofs l-għoli ta' din it-tieqa.

Dwar l-allegazzjoni tal-atturi li x-xogħlijiet mwettqa mill-konvenuti saru bi ksur tal-artikoli 419(b), 424 u 435(2) tal-Kap. 16, il-perit tekniku jispjega li dawn huma infondati għaliex:

- Ma jirriżultax li hemm xi servitujiet li jolqtu l-ħajt diviżorju;
- Il-ħajt in kwistjoni huwa mibni fuq il-linja tal-konfini; u
- Meta l-konvenuta inalzat dan il-ħajt, hija ħadet il-prekawzzjonijiet kollha meħtieġa.

Riferibbilment għall-illegalitajiet li jagħmlu riferenza għalihom il-konvenuti fl-aħħar eċċezzjoni tagħhom, il-perit tekniku jispjega li minkejja li dawn m'għandhomx x'jaqsmu mal-ħajt mertu tal-kawża, li kieku ma sarux, l-atturi kien ikollhom dawl u arja suffiċjenti skont il-liġijiet sanitarji.

Il-perit tekniku għalhekk jikkonkludi li:

> "*Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, ma saru l-ebda xogħlijiet mill-intimati li minn aspett tekniku jippreġudikaw lir-rikorrenti mid-dritt li jgawdu l-fond tagħhom skont il-liġi.*
>
> *Dwar it-tieni talba tar-rikorrenti u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati, minn aspett tekniku ma jirriżultax li x-xogħlijiet li saru mill-intimati jiksru xi disposizzjonijiet tal-liġi.*
>
> *Dwar it-tielet talba tar-rikorrenti, għalkemm m'hemmx xogħlijiet xi jsiru sabiex ir-rikorrenti ma jittellfux mill-godiment tal-proprjeta tagħhom, ix-xogħlijiet li saru mill-intimati llum jinsabu fuq il-proprjeta tal-intimata Rosella Scerri de Carlo waħedha.*
>
> *Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimati, jirriżulta illi fil-fond tar-rikorrenti stess hemm bini illegali li qed itellef id-dawl u l-arja għall-'kċina/dining/living room' tal-istess rikorrenti.*"

L-atturi ma qablux mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Għaldaqstant, fuq talba tagħhom il-Qorti hatret tlett periti addizzjonali. Il-periti addizzjonali qablu mal-maġġor parti tal-konklużjonijiet tal-ewwel perit tekniku bl-eċċezzjoni ta' dawk il-konklużjonijiet dwar l-inalzar tal-ħajt diviżorju in kwistjoni safejn dan ġie mibni quddiem parti mit-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-atturi f'distanza ta' 98 ċentimetru. Huma jgħidu hekk fil-parti rilevanti tar-relazzjoni tagħhom:

> *"...l-binja li saret mill-intimata Scerri de Carlo ai fini ta' regolamenti sanitarji xekklet in parti it-tgawdija tal-apertura tal-kamra tas-sodda fl-ewwel sular tar-rikorrenti. Isegwi għaldaqstant illi fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti, l-esponenti huma tal-umli opinjoni illi dwar l-ewwel talba għandu jingħad illi r-rikorrenti għandhom dritt li jgawdu l-intier tal-apertura ossia tieqa fil-kamra tas-sodda tal-fond tagħhom; illi fir-rigward tat-tieni talba l-esponenti jidrilhom illi dik il-parti tal-bini li ttellat mill-intimati Scerri de Carlo li tinsab fid-distanza ta' 3.00m mill-fetħa u quddiem it-tieqa tal-bedroom fl-ewwel sular mhix skont il-liġi; u finalment illi l-istess parti jenħtieġ illi tinħatt sabiex a bażi tat-tielet talba din ma tibqax ittellef lill-atturi mill-godiment tal-proprjetà tagħhom."*

Din il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali dwar il-mod kif interpretaw il-liġijiet sanitarji b'relazzjoni mat-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-atturi.

Fit-tweġibiet tagħhom għad-domandi in eskussjoni tal-konvenuti, il-periti addizzjonjali jikkonfermaw li huma bbażaw il-konklużjonijiet tagħhom fuq l-Artikolu 97(1)(n)(ii) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija, Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta, li jaqra hekk:

> *"(1) Fil-bini ta' kull dar jew ta' biċċa minn dar, is-sid kif ukoll il-bennej u l-arkitett li jkunu mqabbdin mix-xogħol, għandhom, kemm-il darba r-regolamenti msemmijin fl-artikolu 102 ma jkunux jiddisponu xort'oħra, iħarsu r-regoli li hemm fil-paragrafi li ġejjin:*

(n) (i) kull dar għandu jkollha warajha bitħa għaliha biss; u dik il-bitħa għandu jkollha t-tul kollu tal-ħajt ta' dik id-dar, u l-wisa' ta' mhux anqas minn tliet metri, jew ta' nofs il-għoli tad-dar, meta dik id-dar tkun ogħla minn sitt metri; f'din il-bitħa jista' jinbena loki wieħed jew iżjed, wieħed fuq l-ieħor; iżda f'dan il-każ il-wiċċ tal-bitħa għandu jikber skond il-wisa' li jiġi hekk meħud;

(ii) iżda, meta l-bitħa ta' dar tkun wara bitħa ta' dar oħra, il-minimum tal-wisa' ta' kull waħda miż-żewġ btieħi jista' jitnaqqas sa mhux anqas minn żewġ terzi tal-wisa' hawn fuq imsemmi, basta li l-wisa' taż-żewġ btieħi flimkien ma jkunx anqas minn sitt metri, u li s-sidien ta' dawn il-btieħi jintrabtu b'att nutarili, illi għandu jiġi mniżżel fir-Reġistru Pubbliku min-nutar li jkun irċievih, li ma jgħollux il-ħajt li jifred il-btieħi iżjed minn tlieta punt ħamsa metri mill-wiċċ tal-btieħi jew tal-bitħa l-aktar għolja jekk il-btieħi ma jkunux tal-istess invell; u kull min f'xi żmien italla', jew iħalli mtella', dak il-ħajt b'għoli aktar minn daqshekk, isir ħati ta' kontravvenzjoni għal dan il-Kodiċi."

Madanakollu, mill-atti tal-kawża jirriżulta li kienu l-atturi li għalqu dan ix-*shaft* meta bnew żewġt ikmamar illegalment fil-pjan terran u kienu l-atturi wkoll li oriġinarjament bnew dan il-ħajt sabiex jifred iż-żewġ proprjetajiet mingħajr il-permess tal-awtoritajiet. L-atturi ma jistgħux jippretendu li minħabba l-kostruzzjoni illegali fil-proprjetà tagħhom għandha ssofri xi limitazzjonijiet il-proprjetà tal-konvenuta Scerri de Carlo. Wara kollox, ix-xogħlijiet kollha li għamlet il-konvenuta saru bil-permessi tal-awtoritajiet.

Skont il-kuntratt tat-8 ta' Frar 1994, din il-biċċa art żgħira li akkwistaw l-atturi kellha sservi bħala estensjoni tal-bitħa, imma l-atturi minflok bnew żewġt ikmamar illegalment fuq din il-bitħa u l-art li akkwistaw huma irrendewha *shaft*. Kif tajjeb jispjega l-ewwel perit tekniku fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-atturi, il-kċina tal-atturi ma tiksirx il-liġijiet sanitarji imma hija l-bitha li fuqha bnew il-kmamar illegalment li hija bi ksur ta' dawn il-liġijiet, għaliex li kieku ma bnewx dawn il-kmamar ma kinux jispiċċaw b'*shaft* minflok bitħa.

L-atturi jilmentaw ukoll għaliex meta l-konvenuta applikat għall-permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex tiżviluppa l-proprjetà tagħha, it-tieqa tal-atturi ma ġietx murija fuq il-pjanti sottomessi. Imma kif sewwa jgħid il-Perit Antoine Sapiano, inkarigat jissorvelja x-xogħlijiet fil-proprjetà tal-konvenuta, ma kien hemm l-ebda obbligu li tiġi murija din it-tieqa għaliex mhijiex fil-ħajt diviżorju.

Il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 97(1)(n)(ii) tal-Kap. 10 ma jistax jiġi applikat għall-każ tal-lum. Fl-ewwel lok, dan jitkellem dwar id-daqs tal-bitħa u mhux dwar l-għoli tal-ħajt diviżorju u fit-tieni lok, il-partijiet ma ntrabtu bl-ebda att nutarili kif jitlob dan il-provvediment tal-liġi.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tadotta u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-ewwel perit tekniku fl-intier tagħhom.

Finalment, u dwar t-teżi tal-atturi li huma għandhom favur tagħhom servitù ta' prospett u ta' dawl, il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti bran mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Joseph Grima et vs Brian German tal-24 ta' Settembru 2004 fejn ġie trattat u deċiż mertu simili għal dak tal-kawża tal-lum:

> *"Ma hemmx dubbju li komproprjetarju ta' hajt divizorju jista` jgholli l-hajt komuni bejn il-proprjeta` tieghu u dik tal-gar kemm-il darba jhallas l-ispejjes ghat-titligh tal-hajt, ihallas l-ispejjes biex tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bicca li taqbez il-gholi tal-hajt komuni, u jaghmel, a spejjes tieghu, dawk ix-xogholijiet mehtiega biex jassigura li l-hajt jkun jiflah il-piz zejjed. Dan id-dritt hu moghti bl-Artikolu 414 tal- Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kwistjoni kollha ghalhekk iddur fuq jekk l-atturi ghandhomx dritt ta' servitu` ta' prospett u dawl mill-bieb u tieqa fil-proprjeta` taghhom in forza ta' liema huma ghandhom id-dritt li jzommu lill-konvenut, qua komproprjetarju tal-hajt komuni, li jgholli l-istess hajt billi b'hekk ikun qed jostakola l-"allegat" dritt ta' prospett u d-dritt ghad-dawl.*
>
> *Mhux kontestat li l-bieb u tieqa li jissemmew mill-atturi jinsabu mhux fil-hajt komuni li jaqsam iz-zewg fondi izda*

fil-fond proprjetà ossia binja ta' l-istess atturi li tinsab zewg metri boghod mill-istess hajt divizorju. Il-kwezit hawn hu jekk tali aperturi jistghu qatt jikkostitwixxu servitù bid-drittijiet pretizi mill-istess atturi u bil-konsegwenzi li jgiebu maghhom tali drittijiet.

L-Artikolu 400 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. Bhala regola s-sidien ta' proprjetajiet adjacenti jistghu jistabilixxu kull servitu` li ma tkunx kuntrarja ghall-ordni pubbliku. Issa, servitu` tista` tkun affermattiva, meta taghti dritt lill-sid il-fond dominanti li jinqeda bil-fond servjenti, bhal ma huma d-dritt ta' passagg, id-dritt ta' prospett, id- dritt ta' mili ta' ilma u ohrajn, jew tista` tkun negattiva meta tikkonsisti fil-jedd li wiehed ma jhallix lill-sid il-fond servjenti jinqeda bih kif irid bhal ma huwa d-dritt li tipproibixxi wiehed jibni fuq certa art jew li ma jibnix aktar minn certu gholi.

It-Tieni inciz tas-Sub-Titolu I tat-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili jitkellem "Fuq hitan u fossijiet li jifirdu fond minn iehor ta' ma' gembu" u hemm insibu r-regoli, li wiehed jista' jsehhilhom ta' 'bon vicinat', li ghandhom jigu osservati mis-sidien ta' proprjetajiet jew fondi adjacenti. Fost dawn hemm ir-regola li "Ebda wiehed mill-girien ma' jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju." (Art. 425). Daqstant fit-Tieni inciz ta' l-istess Sub-Titolu nsibu r-regoli li ghandhom jiggwidaw il-proprjetarji ta' fondi adjacenti dwar id-distanza li ghandha tinzamm mill-hajt divizorju meta jinfethu twieqi jew aperturi ohra fil-proprjeta` in kwistjoni.

Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta' hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f'dak il-hajt billi dawn jaggravaw lill-gar u jissoggettawh mhux biss ghall-inkonvenjenza tal-prospett ezercitat minn sid il-fond adjacenti izda wkoll jistghu

jirrestringu jew ixejnu d-dritt ta' l-istess gar milli jizviluppa l-prprjeta` tieghu sal-hajt divizorju. L-istess provvedimenti jiddisponu li proprjetarju ma jistax jiftah aperuti fil-fond proprjeta` tieghu, jekk mhux f'distanza permessa mill-ligi; - biss dement li dawn l-istess aperturi huma irtirati mill-hajt divizorju, il-ligi ma timponi ebda restrizzjoni.

Ghal dawn ir-regoli, pero`, hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jghatu drittijiet reali lill-sid il-fond fuq fond adjecenti. Infatti sid fond adjacenti jista' jakkwista drittijiet, kontra r-regoli enuncjati mill-ligi, jew permezz tal-ligi nfisha jew bil-fatt tal-bniedem. Hekk per ezempju sidien ta' fondi adjacenti jistghu jikkoncedu certa drittijiet wiehed lill-iehor permezz ta' att pubbliku bhal meta tinghata l-fakolta` lill-wiehed mis-sidien li jiftah tieqa fil-hajt divizorju. Dan id-dritt jista' ukoll jinholoq "per destinazzione di padre di familja" u cioe` meta zewg fondi jkunu jappartjenu lill-sid wiehed u jigu trasferiti lill-zewg proprjetarji differenti b'certa servitujiet inerenti. Id-dritt jista` ukoll jigi akkwistat bi preskrizzjoni.

Fil-kaz in ezami jidher li l-atturi qed jirreklamaw is-servitu ta' prospett u ta' dawl in forza, u bhala konsegwenza, tal-provvedimenti tas-servitu maghrufa bhala "altius non tollendi" billi jippretendu li l-konvenut ma ghandux il-fakolta` li jezercita d-dritt moghti lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li, kif rajna aktar 'il fuq, jitkellem dwar id-dritt ta' kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Din is-servitu`, izda, hija servitu` li ma tidhirx u ghalhekk tista` tigi akkwistata jew b'titolu, jew, in kwantu hija servitu` negattiva, tista` wkoll tigi akkwista bi preskrizzjoni minn dak inhar li l-pussess jibda jigi ezercitat wara li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra ufficjali, protest, jew att gudizzjarju iehor, ma jkunx halla lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid. (Artikolu 463(2)).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li t-tieqa u l-bieb jinstabu fil-fond tal-attur u mhux fil-hajt divizorju u bhala tali ma jistghux jigu kunsidrati bhala servitu` billi ma hu qed jigi ezercitat ebda jedd fuq il-fond tal-konvenut. U nkwantu qed jigi reklamat dritt ta' "altius non tollendi" minhabba xi dritt

ghad-dawl jew prospett reklamat, jigi osservat li ma jirrizultax li hemm xi att pubbliku li jistabilixxi dan d-dritt jew li l-konvenut, qua sid il-fond "servjenti", gie interpellat biex ma jinqedix bid-drittijiet tieghu kif koncess mil-ligi. Jibqa' ghalhekk vigenti d-dritt tal-konvenut koncess lilu bl-Artikolu 414 tal-Kap 16 b'mod li l-konvenut ma ghandu ebda divjet li jinalza l-hajt komuni.

Finalment din il-Qorti tosserva li decizjoni ta' l-ewwel qorti twasslu ghall-konkluzzjoni guridikament insostenibbli li sidien ta' "detached houses", li l-proprjeta` taghhom tkun ilha mibnija ghall-izjed minn tlettin sena, jistghu jirreklamaw servitu "altius non tollendi" minhabba s-semplici fatt li dawn il-fondi jkollhom twieqi prospicenti l-fond adjacenti. Din il-konkluzzjoni xxejjen id-dritt kontemplat fl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

Din il-Qorti qegħda taddotta u tagħmel tagħha l-analizi u l-konkluzjonijet li għamlet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha appena ċitata. Mill-atti tal-kawża jirriżulta t-tieqa in kwistjoni tinsab fil-proprjetà tal-atturi u mhux fil-ħajt diviżorju u allura ma tistax tiġi kunsidrata bħala dritt ta' servitù, filwaqt li l-atturi ma ġabu l-ebda prova tas-servitù *altius non tollendi* kif trid il-liġi.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG