QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 27 ta' Gunju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 1135/2015 AF

Joseph Micallef u martu Carmen Micallef

vs

Michael Micallef u martu Rita Micallef u b'digriet tal-25 ta' Mejju 2017 il-Qorti ordnat li tissejjah fil-kawza Rose Ann Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Joseph u Carmen konjugi Micallef, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma titolari tal-fond, ossija garage bla numru ufficcjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq Triq il-Gnien, Dingli flimkien mal-bitha retroposta u dana in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Anthony Abela datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu elf disgha mija u tlieta u disghin (1993), hawn anness Dok. A.

Xi zmien ilu precizament fl-elfejn u wiehed (2001) l-esponenti kienu ikkoncedew b'tolleranza, u minghajr ma gie kostitwit l-ebda servitù permezz ta' kuntratt pubbliku, illi l-intimati jikkostriwuxxu fuq l-arja tal-bitha gallarija.

Recentement l-intimati abbuzivament, illegalment, klandestinament u kontra l-volontà tar-rikorrenti u mhux skond il-permess ta' zvilupp bnew struttura ohra ossija t-tieni gallarija fl-arja sovrastanti l-imsemmi fond, precizament il-bitha retroposta.

L-intimati gew informati illi l-kunsens ghall-ewwel gallarija kien qed jigi rtirat u konsegwentement gew interpellati sabiex inehhu liz-zewg gallariji li kienu permezz taghhom invadew l-arja tal-esponenti izda baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati esegwew kostruzzjonijiet, specifikatament izda mhux limitatament zewg gallariji, li minghajr ebda dritt fil-ligi u b'mod abbuziv, illegali, klandestin u mhux in linea mal-permess tal-izvilupp invadew l-arja precizament tal-bitha retroposta ghall-fond, ossija garage bla numru ufficcjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq Triq il-Gnien, Dingli; u

2. Konsegwentement tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jnehhu kull kostruzzjoni, bini jew xogholijiet maghmula minnhom minghajr il-permess tar-rikorrenti, minghajr ebda dritt fil-ligi u b'mod abbuziv, illegali, kalndestin fl-arja precizament tal-bitha retroposta ghall-fond, ossija garage bla numru ufficjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq Triq il-Gnien, Dingli u dan okkorendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas jekk ikun il-kaz li l-intimati jonqsu li jaghmlu dak ordnat lilhom skond it-talba kontenuta fil-paragrafu precedenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex huma stess jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u li jigu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti *ai termini* tat-talba precedenti *okkorrendo* taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess periti nominandi u dana a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Michael Micallef u martu Rita Micallef, li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost jispetta li r-rikorrenti jgibu prova li fil-fatt huma sidien ta' dik il-parti tas-sit mertu tal-kawza u li l-intimati ma jgawdu mill-ebda drittijiet fuq l-istess parti tas-sit.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-2001 ir-rikorrenti ma taw l-ebda koncessjoni b'tolleranza izda rrinunzjaw b'mod definittiv ghad-dritt li jistitwixxu kwalsiasi kawza b'rabta max-xogholijiet maghmula mill-intimati u ghalhekk din il-kawza sa fejn tittratta x-xogholijiet mertu tal-ftehim tal-2001, hija improponibbli.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalsiasi xogholijiet maghmula mill-intimati saru bil-konoxxenza u l-kunsens tar-rikorrenti li addirittura attendew ghand il-perit tal-intimati sabiex jivverifikaw il-pjanti li kienu ser jigu pprezentati lill-MEPA u fil-fatt esprimew il-qbil taghhom ghall-istess xogholijiet.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti ma kellhomx il-htiega tal-kunsens tar-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet minnhom mwettqa kif del resto huwa ritenut mill-gurisprudenza tal-Qrati Maltin.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta’ Frar 2016 ġie maħtur il-Perit Godwin Abela bħala perit tekniku.

Rat illi permezz ta’ digriet tal-25 ta’ Mejju 2017 ġiet imsejħa fil-kawża Rose Ann Micallef.

Rat ir-risposta ġuramentata ta’ Rose Ann Abela (neé Micallef) li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-2001 ir-rikorrenti ma taw l-ebda koncessjoni b’tolleranza izda rrinunzjaw b’mod definittiv ghad-dritt li jistitwixxu kwalsiasi kawza b’rabta max-xogholijiet maghmula mill-intimati u mill-esponenti u ghalhekk din il-kawza sa fejn tittratta x-xogholijiet mertu tal-ftehim tal-2001, hija improponibbli.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalsiasi xogholijiet maghula mill-intimati u mill-esponenti saru bil-konoxxenza u l-kunsens tar-rikorrenti li addirittura attendew ghand il-perit tal-intimati u tal-esponenti sabiex jivverifikaw il-pjanti li kienu ser jigu pprezentati lill-MEPA u fil-fatt esprimew il-qbil taghhom ghall-istess xogholijiet.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti u l-esponenti ma kellhomx il-htiega tal-kunsens tar-rikorrenti sabiex jaghmlu

x-xogholijiet minnhom imwettqa kif *del resto* huwa ritenut mill-gurisprudenza tal-Qrati Maltin.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża dwar kostruzzjoni ta' żewġ gallariji li jisporġu fuq l-arja tal-bitħa ta' garaxx proprjetà tal-atturi. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu mingħand il-Qorti dikjarazzjoni li l-konvenuti invadew l-arja tal-bitħa tagħhom u konsegwentment, qed jitolbu lill-Qorti tordna lill-istess konvenuti sabiex ineħħu kull kostruzzjoni li għamlu mingħajr il-permess tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur u l-konvenut huma aħwa. Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, il-konvenut Michael Micallef akkwista mingħand ħuħ George Micallef: '*Il-garage bla numru u bla isem f'Malta, Dingli, bi faċċatta fuq triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Madelene Street....*' u '*l-arja tal-imsemmi garage, u ta' tlett (3) garages oħra fl-istess triq ġdida imsemmija, liema garages huma lkoll kontigwi...*' Fuq din l-arja l-konvenuti bnew ir-residenza tagħhom li tiġi fit-tieni sular (first floor).

Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, l-attur xtara mingħand ħuħ ieħor Victor Micallef '*il-garaxx bla numru uffiċjali, pero mhux uffiċjalment magħruf bin-numru wieħed (1), bi faċċata fuq Triq il-Ġnien...u*

inklużi mal-istess garage u formanti parti integrali minnu, u aċċessibbli minnu hemm il-bitħa retroposta, bħala liberu u frank, bid-drittijiet u l-ġustijiet tiegħu kollha, u kif l-istess garage suġġett għas-servitù ta' użu ta' bir li qiegħed fil-bitħa tal-garage a favur ta' terzi, fi stat ta' "shell form".' Dan il-garaxx huwa in parti sottopost għar-residenza tal-konvenuti.

Bi qbil bejn il-partijiet, il-konvenut kellu joħroġ pett li jisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi sabiex ikollu fejn jagħmel ċilindru tal-gass. Skont l-atturi, minflok pett, il-konvenuti għamlu gallarija akbar milli kien miftiehem. L-atturi jikkontendu li l-ftehim dejjem kien li jitneħħa kollox f'każ illi huma jkunu jridu jagħmlu xi xogħol fil-bitħa.

Jirriżulta li fl-20 ta' April 2001, l-atturi u l-konvenuti kienu ffirmaw skrittura li permezz tagħha qablu li l-konvenut bena gallarija bil-permess tal-atturi, liema gallarija tħares fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi. Il-partijiet qablu wkoll illi kienu saru xi xogħlijiet sabiex l-ilma tax-xita li jaqa' fuq parti mill-bejt tal-konvenuti imur fil-bir tal-atturi. Għalhekk, ġie miftiehem li l-partijiet jirrinunzjaw għal kull dritt li jieħdu xi azzjoni ġudizzjara fil-konfront ta' xulxin rigward ix-xogħlijiet li saru stante li *'dan huwa stat ta' fatt eżistenti u aċċettabbli għall-partijiet kollha.'*

Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, il-konvenuti ddonaw lil binthom Rose Ann Micallef, l-imsejħa fil-kawża, *'l-arja għal livel ta' tnax-il filata li tiġi t-tielet sular 'il fuq mit-triq formanti parti minn binja numru tnejn u għoxrin (22) Saint Joseph, Triq il-Ġnien, Dingli u ċjoe tiġi sovraposta għal sular ta' garage, u sular li fih post fejn residenti d-donaturi u fl-istess ħin l-istess arja ser tkun sottoposta għal proprjetà (arja) li ser tibqa' tad-donaturi.'*

Fuq din l-arja, l-imsejħa fil-kawża bniet sular ieħor pariġġ ta' taħtu fejn illum għandha r-residenza tagħha. Il-kostruzzjoni kienet tinkludi gallarija li tisporġi fuq il-bitħa tal-atturi. Din il-gallarija tinsab preċiżament sovrastanti u pariġġ dik li saret mill-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fit-tieni sular (first floor).

Skont l-attur, din il-gallarija saret mingħajr il-permess tiegħu. Huwa jgħid li jrid li ż-żewġ gallariji jitneħħew minħabba li qegħdin idallmu l-bitħa u minħabba raġunijiet ta' privatezza. Da parti tiegħu, il-konvenut jinsisti li l-atturi ma kellhomx oġġezzjoni la sabiex saret l-ewwel gallarija u lanqas meta saret it-tieni waħda fil-proprjetà tal-imsejħa fil-kawża. Ikompli billi jgħid li dawn il-gallariji huma bżonnjużi għalih sabiex ikollu aċċess minn fejn ikun jista' jagħmel manutenzjoni u jsewwi l-ħsara fil-proprjetà tiegħu u ta' bintu.

Il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

> "*Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitha tar-rikorrenti fis-second floor, mibnija mill-intimati w l-kjamata in kawża, inbniet mingħajr il-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar u għaldaqstant, hija illegali u abbużiva.*
>
> *Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitħa tar-rikorrenti fil-first floor, mibnija mill-intimati, saret bil-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w ġiet sanzjonata mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-permess numru PA 1104/13 maħruġ lill-intimati.*"

Fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jikkontendi li l-azzjoni tal-lum hija l-actio negatorja, azzjoni biex jiġi dikjarat u stabbilit illi l-fond tal-attur mhuwiex soġġett għas-servitù vantat mill-konvenuti. Fi ftit kliem, kif spjegat il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Paul Agius vs Michael Sultana, tat-30 ta' Ottubru 2001:

> "*L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta.*"

Fil-każ ta' Carmelo Vassallo vs Philip Vassallo et, tat-22 ta' Frar 2011, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar din l-azzjoni:

"…fil-qofol tagħha, kif ingħad, l-azzjoni tal-attur hija dik magħrufa bħala l-azzjoni negatorja li l-għan waħdieni tagħha huwa dak li tikseb dikjarazzjoni li l-gïd tal-parti attrici mhux suggett għal servitù favur gid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Kemm hu hekk, hemm min iqis azzjoni bħal din bħala waħda ta' "kwazi rivendika". Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suggett għal servitù, dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suggett għal servitù jew il-kaz fejn fl-imgħoddi kien hemm servitù li ma tkunx għadha jew baqgħet tezisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-ligi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fil-kaz tal-lum, l-attur huwa s-sid tar-raba' li dwaru ressaq l-actio negatoria servitutis u dan bis-saħħa tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess li sar f'Gunju tal-2007;

Illi kif tajjeb jgħid l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-azzjoni negatorja l-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kwazi-pussess tas-servitù pretiza. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawza bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiz is-servitù. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew tezisti s-servitù minnha vantata."

Filwaqt illi taqbel illi l-azzjoni tal-lum hija waħda ta' natura petitorja, il-Qorti ma jirriżultalhiex illi l-azzjoni tal-lum hija l-actio negatoria veru u proprja stante li dak li qegħdin jilmentaw minnu l-atturi huwa li l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża invadew l-arja tal-proprjetà tagħhom billi għamlu kostruzzjoni ossia żewġ gallariji li jisporġu 'l barra għal fuq l-arja tal-bitħa tagħhom u ma jirriżultax illi l-atturi qegħdin jilmentaw għaliex il-konvenuti fetħu aperturi li jħarsu fuq l-istess bitħa.

Il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ressqu eċċezzjonjiiet identiċi. Fl-ewwel lok jeċċepixxu li l-atturi għandhom iġibu prova tat-

titolu tagħhom fuq l-arja in kwistjoni. Huma jikkontendu li meta l-konvenuti akkwistaw l-arja tal-garaxxijiet, inkluż l-arja tal-garaxx tal-atturi, mingħand George Micallef, l-akkwist kien jinkludi l-arja tal-bitħa *de quo*. L-argument ewlieni tal-konvenuti allura huwa l-arja ta' fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi hija tagħhom u mhux tal-atturi. Madanakollu, l-asserzjoni tal-konvenuti ma ssibx konfort fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna.

Il-prinċipju ġenerali riżultanti mill-artikolu 323 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li s-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja sovrastanti:

> *"Kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."*

Il-liġi hija bbażata fuq il-kunċett vertikali tal-proprjetà, u din il-prezunzjoni għandha tkun meqjusa bħala l-punt ta' tluq. Il-presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u min jikkontesta din il-presunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju kif imiss. Ġie affermat diversi drabi minn dawn il-Qrati li l-arja tal-bitħa tibqa' proprjetà ta' sid il-bitha u ma ssirx proprjetà, f'saffef orizzontali, ta' sid il-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk per ezempju, qalet din il-Qorti, diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006):

> *"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjetà tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja*

tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l- proprjetà tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

Fil-fatt, gie 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 – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss ma ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjetà tal-atturi.

Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjetà ta' terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, però, ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanità jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti johorgu "saving third party rights", u dawn ma ghandhomx dritt jimponu servitù ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjetà ta' terzi."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti taqbel mal-atturi li l-arja tal-bitħa *de quo* hija tagħhom u mhux tal-konvenuti kif qegħdin jippretendu dawn tal-aħħar. Ladarba l-kuntratti rispettivi tal-partijiet huma siekta dwar il-proprjetà ta' din l-arja, mela allura a tenur tal-artikolu 323 tal-Kap. 16, il-presunzjoni hi li din tappartjeni lil sid il-bitħa.

B'żieda ma dan kollu, li kieku l-konvenuti verament kien minghalihom li l-arja *de quo* hija proprjetà tagħhom, il-partijiet ma kienux ser jiffirmaw l-iskrittura li saret fl-2001, senjatament sabiex il-konvenuti jorbtu lill-atturi li ma jieħdu l-ebda azzjoni ġudizzjarja fil-konfront tagħhom dwar il-gallarija li saret fit-tieni sular (first floor). Din il-Qorti m'għandhiex dubju li permezz ta' din l-iskrittura, il-konvenuti effettivament għarfu t-titolu tal-atturi fuq l-arja tal-bitħa in kwistjoni. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża imbagħad jeċċepixxu li kienu l-atturi li fl-2001 rrinunzjaw għad-dritt li jieħdu azzjoni ġudizzjarja fil-konfront tagħhom in konnessjoni max-xogħlijiet mertu tal-ftehim li l-partijiet ffirmaw dik is-sena. Ikomplu billi jeċċepixxu li x-xogħlijiet magħmula minnhom saru bil-konoxxenza u kunsens tal-atturi. Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu trattati flimkien.

Dwar il-gallarija li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fit-tieni sular (first floor), irriżulta mill-provi li din fil-fatt saret bil-kunsens tal-atturi. L-atturi mhux talli taw il-kunsens tagħhom, talli obbligaw ruħhom li ma jipproċedux ġudizzjarjament kontra l-konvenuti. Jirriżulta għalhekk li permezz ta' din l-iskrittura ġiet maħluqa obligazzjoni personali u lil hinn minn kull kwistjoni dwar titolu fuq l-arja *de quo*, din l-obligazzjoni tista' u għandha tiġi enforzata stante li l-ligi tagħna tipprovdi li kuntratt magħmul skont il-liġi għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet (artikolu 992 tal-Kap. 16).

Proprju kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Joseph Saliba pro et noe et vs Leonard Cutajar, tas-7 ta' Lulju 2004:

> *"Obbligazzjoni personali ma tohloq ebda dritt reali inerenti ghall-fond, però, hija enforzabbli bhal kull obbligazzjoni ohra (ara "Muscat Scerri vs Montebello", decisa mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987, u "Aquilina vs Gauci", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2004). Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim semplicement ghax jista' ma jkollux l-elementi kollha mehtiega ghal kostituzzjoni jew*

terminazzjoni ta' dritt ta' servitù; fil-fatt, kif inghad, il-Qrati taghna minn zmien irrikonoxxew il-legalità ta' ftehim simili (ara wkoll Vol. XXVI.II.254 u Vol. XLII.I.47I)."

Permezz ta' deċiżjoni datata 30 ta' Novembru 2007, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti u kompliet billi qalet hekk:

"*Fil-fehma tal-Qorti l-appellant huwa obbligat li jwettaq dak li hu personalment obbliga ruhu li jaghmel bl-imsemmi ftehim: "Pacta sunt servanda."*"

Għalhekk, din il-Qorti tqis illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża għandhom raġun f'dawn l-eċċezzjonijiet tagħhom, limitatament fil-konfront tal-gallarija li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fit-tieni sular (first floor).

Madanakollu, ma jistax jintqal l-istess dwar il-gallarija sovrastanti li saret fil-proprjetà tal-imsejħa fil-kawża stante li l-konvenuti ma rnexxilhomx juru li din saret bil-kunsens tal-atturi, u allura l-atturi għandhom kull dritt jesiġu li din titneħħa. Huwa irrelevanti jekk din il-gallarija saritx bil-permess tal-awtoritajiet jew le. Għalkemm huwa minnu li sid ta' proprjetà għandu d-dritt jagħmel xogħlijiet fil-fond tiegħu b'rispett sħiħ għall-liġi, daqstant għandu jkun hemm rispett ghad-drittijiet ta' terzi. Il-fatt li l-konvenuti jisħqu li x-xogħlijiet saru skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar la jżid u lanqas inaqqas mid-drittijiet tal-atturi. Wara kollox, huwa risaput li permess mogħti minn awtorità, ma jagħtix jedd lill-konvenuti li jwarrbu d-drittijiet ta' terzi. Kif ingħad a propożitu mill-Qorti tal-Appell, fis-sentenza riċenti tagħha tat-12 ta' Frar 2018, fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Zammit et vs Paola Tabone:

"*B'mod generali, din il-Qorti tqis illi ma jiswiex l-argument li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali l-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitù favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini ut sic ma tista' qatt taghti jedd lill-konvenuta f'dan il-*

kaz li tiftah aperturi jew gallariji ghal fuq il-bitha interna proprjetà tal-attur Zammit."

Il-konvenut jargumenta li mingħajr iż-żewġ gallariji, huwa ma jkollux minn fejn isewwi l-ħsara li tista' jinqala' fil-proprjetà tiegħu jew tal-imsejħa fil-kawża. Fil-fehma tal-Qorti dan l-argument huwa wkoll mingħajr bażi. Il-konvenut ma jistax jippretendi li jinvadi l-arja ta' ħaddieħor għall-kumdità tiegħu. Huwa irrelevanti wkoll li t-tieni gallarija saret fuq il-gallarija eżistenti għaliex jibqa' l-fatt li din saret mingħajr l-ebda dritt fil-liġi. Huwa rilevanti għal każ is-segwenti bran mid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Maria Bartolo et vs Adrian Muxi et, tat-3 ta' Ottubru 2018:

"Huwa minnu li l-buon vicinat jirrikjedi li gar ghandu jissaporti inkonvenjenzi zghar li ma jippregudikawhx, izda hemm aspetti ta' tolleranza li ghandhom jigu kkunsidrati skont il-fattispecie tal-kaz, f'dan il-kaz hija kwistjoni prettament ta' dritt. … kull proprjetarju ghandu d-dritt li jaghmel uzu liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta' konvenjenza ghalih, anke jekk b'hekk ikun qed icahhad lill-gar minn xi vantagg illi dan kellu, sakemm lill-gar ma jikkawzalux molestja illi tkun gravi u mhux facilment tollerabbli. Naturalment biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini jiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet.

Primarjament, il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt. Il-konvenuti ghandhom dritt ghad-dawl u ghall-arja fil-fond taghhom. Izda l-perit tekniku kien skjett meta qal li bix-xoghlijiet mwettqa zdiedet l-introspezzjoni mill-terrazzin tal-konvenuti kemm ghal gewwa l-bitha ta' wara l-garaxx, kif ukoll ghal gol-fond tal-atturi. B'hekk l-introspezzjoni saret aktar facli u gravuza minn kif kienet qabel, peress li kif gustament rilevat mill-perit legali t-tnehhja ta' zewg filati ghamlu kull "inspicere in alienum" u/jew "prospicere in alienum" aktar agevoli ghal fuq il-proprjetà tal-atturi, bil-konsegwenza li tnaqqset il-privatezza li l-atturi kienu jgawdu f'gidhom. Il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom dritt shih ghat-tgawdija tal-proprjetà

taghhom minghajr intromissjoni jew eccezzjoni hlief dawk permessi bil-ligi."

Għalkemm l-imsejħa fil-kawża indubbjament kellha kull dritt tiżviluppa l-proprjetà minnha akkwistata, dan kellha tagħmlu b'rispett għad-drittijiet tal-atturi. Għalhekk, qabel ma hija ghamlet il-gallarija, hija kellha tara li ma jkun hemm l-ebda invazjoni tal-arja u tal-proprjetà tal-atturi. Isegwi għalhekk illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża m'għandhomx raġun fit-tielet u raba' eċċezzjoni tagħhom sa fejn dawn l-eċėzzjonijiet jirreferu għall-gallarija li saret fil-proprjetà tal-imsejħa fil-kawża fit-tielet sular (second floor).

Finalment, il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża jeċċepixxu li huma ma kellhomx il-ħtieġa tal-kunsens tal-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet minnhom imwettqa. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni diġa ġiet trattata f'din id-deċiżjoni u għar-raġunijiet premessi, ser tiġi miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti u tal-imsejħa fil-kawża;

2. Tilqa' t-tielet u raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tal-imsejħa fil-kawża limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallarija mibnija fit-tieni sular (first floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi, u tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet fil-konfront ta' dik il-gallarija mibnija fit-tielet sular (second floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi; u konsegwentement

3. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallarija mibnija fit-tielet sular (second floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tagħhom;

4. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tikkundanna u tordna lill-konvenuti u lill-imsejħa fil-kawża sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza jneħħu l-gallarija li saret

fit-tielet sular (second floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi;

5. Tilqa' t-tielet talba billi minn issa tawtorizza lill-atturi jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li qiegħed minn issa jinħatar għal dan l-iskop, f'każ illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża jonqsu milli jagħmlu dak ordnat mill-Qorti fiż-żmien prefiss.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti u mill-imsejħa fil-kawża in solidum bejniethom.

IMHALLEF

DEP/REG