QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Lulju 2019

Numru 16

Rikors numru 428/11 MCH

George Shaw u martu Angela Shaw

v.

Marcus Bonello

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi konjugi Shaw tad-29 ta' April 2011, li permezz tieghu ppremettew:

> "1. Illi l-atturi huma proprjetari ta' elevated groundfloor maisonette maghruf bl-isem 'The Willows' fi Triq Wied Mejxu, Ibragg, liema fond huma akkwistaw bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tat-18 ta' Jannar 1993 (Dok. 'A').
>
> "2. Illi l-konvenut hu proprjetarju tal-fond sovrastanti, flimkien mal-arja tal-istess fond, maghruf bl-isem 'Antares', ukoll fi Triq Wied Mejxu, Ibragg, liema fond jaghti direttament ghal fuq l-elevated groundfloor maisonette tal-atturi.
>
> "3. Illi fuq l-arja sovrastanti il-fond di proprjeta tieghu, il-konvenut ghamel xoghlijiet ta' kostruzzjoni konsistenti f'zewg sulari addizzjonali,

wiehed appartament, direttament sovrastanti l-fond 'Antares', u l-iehor penthouse, sovrastanti l-appartment.

“4. Illi fil-kors ta' tali kostruzzjonijiet l-konvenut abbuzivament u llegalment fetah twieqi li ma kienux jezistu qabel u ghamel terraces, li lkoll jaghtu direttament ghal fuq il-fond di proprjeta taI-atturi, u b'hekk gie li l-istess fond tal-atturi gie mghobbi b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel.

“5. Illi wkoll bil-mod ta' kostruzzjoni adoperat mill-konvenut, l-ilma tax-xita u d-drenagg tal-kostruzzjonijiet il-godda, huma intizi li jferrghu, jew gew li jferrghu, direttament go s-sistema intiza biex isservi biss l-fond tal-atturi, 'The Willows' u dak appena sovrastanti 'Antares', b'mod li ghalhekk b'ghemil taI-istess konvenut tali sistema issa giet li ser isservi wkoll l-izvilupp il-gdid maghmul mill-konvenut, u b'hekk id-dritt tal-atturi li jinqdew b'tali sistema skont it-titolu taghhom gie mtaqqal b'servitu.

“6. Illi minkejja li l-konvenut gie avzat mill-atturi ripetutatment, permezz ta' erba' ittri legali datati rispettivament 10 ta' Ottubru 2006, 15 ta' Mejju 2007, 23 ta' April 2010 u l-1 ta' Lulju 2010, biex ma jaghmel xejn fil-kostruzzjonijiet godda minnu intraprizi li jilledu d-drittijiet patrimonjali taghhom, dan injora ghal kollox l-istess avvizi u ezegwixxa x-xoghlijiet bil-mod kif premess.

“Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premessi ma ghandiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut, fil-kors tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni minnu ezegwiti fuq l-arja sovrastanti l-fond 'Antares', a sua volta sovrastanti l-fond 'The Willows' di proprjeta tal-atturi, abbuzivament u llegalment fetah twieqi li ma kienux jezistu qabel, u ghamel terraces, li lkoll jaghtu direttament fuq il-fond di proprjeta tal-atturi, u b'hekk gie li l-istess fond tal-atturi gie mghobbi b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel.

“2. Tiddikjara wkoll illi bil-mod ta' kostruzzjoni adoperat mill-konvenut, l-ilma tax-xita u d-drenagg provenjenti mill-kostruzzjonijiet il-godda maghmula minnu huma intizi li jferrghu, jew gew li jferrghu, direttament go s-sistema intiza biex isservi biss il-fond tal-atturi 'The Willows' u dak appena sovrastanti 'Antares', b'mod li ghalhekk b'ghemil ta' l-istess konvenut tali sistema issa giet li ser isservi wkoll l-izvilupp il-gdid maghmul mill-konvenut, u b'hekk id-dritt tal-atturi li jinqdew b'tali sistema skont it-titolu taghhom gie mtaqqal b'servitu.

“3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti ghal tali skop, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji, occorrendo taht id-direzzjoni ta' Perit Tekniku nominandi, sabiex jinghalqu b'mod permanenti l-imsemmija twieqi, tigi eliminata b'mod permanenti l-introspezzjoni mit-terraces fil-

proprjeta' tal-konvenut ghal go l-proprjeta sottostanti di proprjeta tal-atturi, u jigi inibit l-istess konvenut milli jtaqqal is-sistema tad-drenagg li biha hu moqdi l-fond tal-atturi, jew jigi eliminat b'mod permanenti l-piz li bih ittaqlet is-sistema tad-drenagg li biha hu moqdi l-fond tal-atturi.

"4. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja ta' parti tal-konvenut fit-terminu lilu hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess l-imsemmija xoghlijiet a spejjez tal-konvenut.

"5. Bl-ispejjez kontra l-konvenut, ingunt personalment ghas-subizzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut, tal-5 ta' Dicembru, 2011, li permezz taghha eccepixxa:

"1. Illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza odjerna.

"2. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

"Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' April, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni talba; laqghet l-ewwel talba b'dan li l-opramorta tat-terrazzin tat-tieni sular trid issir skont il-ligi b'gholi ta' 1.80cm[1] u fil-kaz tat-twieqi, dawn ghandhom jinghalqu jew jigu irtirati mill-hajt divizorju fid-distanza li tippermetti l-ligi; ikkundannat lill-intimat biex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji fi zmien tlitt xhur mid-data tas-sentenza taht is-sorveljanza tal-Perit David Pace li gie nominat ghal dan

[1] [recte: "metri"]

l-iskop. Fin-nuqqas li jsir dana fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza, ir-rikorrent gie awtorizzat jaghmel l-istess xoghlijiet taht is-sorveljanza tal-Perit David Pace. L-ispejjez jithallsu in kwantu ghal disgha minn ghaxra mill-intimat u wiehed minn ghaxra mir-rikorrenti. L-ispejjez tas-supervizzjoni tal-Perit Pace jithallsu mill-intimat.

Dik is-sentenza nghatat wara li l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Provi
>
> “Ir-rikorrent George Shaw xehed li d-drenagg tal-bini l-gdid gie komunikat separatament fit-12 ta’ Settembru 2011 u qabel l-intimat kien qed jinqeda b’dak li kien hemm. Is-sistema l-gdida tad-drenagg saret wara, meta l-intimat diga kien qed ighix fil-post.
>
> “L-intimat ipprezenta affidavit fejn qal li hu svilippa l-proprjeta tieghu skont il-permessi tal-MEPA. Hu cahad li ghamel is-sistema gdida tad-drenagg kompletament separata mis-sistema ezistenti wara li saret il-kawza f’April 2011. Ighid li r-rikorrent ikkonferma fix-xhieda tieghu li hu kien qabbad mal-main tal-Gvern f’Settembru 2011 izda x-xoghol tas-stacks tas-sistema l-gdida tad-drenagg separata mis-sistema ezistenti kien ghamlu meta tlesta l-post bhala shell f’Novembru 2010.
>
> “Illi s-surface area l-gdida tal-bjut imqabbdin mas-sistema komuni tal-ilma tax-xita jirrizulta illi huwa anqas mill-area li kien hemm qabel dan l-izvilupp u ghalhekk huwa ma ghabbiex is-servitu naturali li kien hemm. Hu diga kellu bejt sovrastanti l-fond tal-atturi u l-ilma li kien jaqa’ fuqu diga’ kien jispicca fis-sistema tar-rainwater kommuni mar-rikorrenti.
>
> “Fit-terrazzini fil-livell tal-penthouse dawn ma jaghtux fuq il-proprjeta tar-rikorrenti, u fit-terrazzin tas-second floor, li hu fuq wara, hu bena hajt b’mod li ma jistax jara x’qed jigri ghand ir-rikorrent.
> “Dwar it-twieqi l-godda dawn jinfethu u jaghtu fuq prorpjeta tieghu biss u mhux fuq dak komuni mar-rikorrenti. Hu ha hsieb li ma jkunx hemm introspezzjoni u ghamel fixed grills strutturali tal-metal biex ma jharisx fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> “Fuq kontro-ezami cahad li originarjament is-sistema tad-drenagg saret haga wahda u komuni mal-qadima u li saret separata

f'Settembru 2011. Hu spjega kif kien ghaddha l-kommunikazzjoni biex tkun separata (ara Dok. a fol. 62) u qal li meta din tlestiet, stenna sakemm mar ighix fil-penthouse u meta gie biex juza d-drenagg, hu iqabbdu mal-main ta' barra.

"Dwar l-ilma tax-xita qal li estendieh mas-sistema li kien hemm f'parti minnha ghax parti ohra tmur mas-sistema l-ohra ukoll. Il-volum tal-ilma li jinzel fis-sistema ezistenti ghalhekk naqas.

"Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

"Fatti

"Illi l-fondi in kwistjoni originarjament kienu jikkkonsistu fi zvilupp konsistenti f'maisonette fil-livell tal-pjan terran u iehor fuqu, it-tnejn b'access separat u sovraposti ghal zewg garaxxijiet fil-livel ta' semi basement. L-intimat, li hu s-sid tal-fond ta' fuq zviluppa l-arja tal-blokk billi bena sular fuq dak ta' tahtu tar-rikorrenti u penthouse fuq nett. Il-penthouse illum hija lesta minn kollox mentri s-sular ta' taht ghadu gebel u saqaf.

"Ir-rikorrenti fethu dina l-kawza billi qeghdin jallegaw li l-intimat ghamel zvilupp abbuziv u illegali, konsistenti fi ftuh ta' twieqi li ma kienux hemm qabel, bini ta' terrazzini, u stallazzjoni ta' sistemi godda ta' katusi tad-drenagg u tal-ilma tax-xita ikkumunikati mas-sistema ezistenti li jservu z-zewg fondi tar-rikorrenti u tal-intimat.

"Ligi

"Fis-sistema tal-ligi 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 irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. 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.

"Kif kienet osservat il-Qorti fil-kawza Gauci vs Saliba, deciza fl-1 ta' Awwissu, 1966, il-fatt li s-sid ta' fond mal-bejt ghandu d-dritt jizviluppa l-arja tal-bejt, ma jfissirx li ghandu d-dritt ukoll jiftah twieqi ghal gol-bitha tal-fond sottostanti. L-izvilupp xorta jista' jsir, b'dan li l-izviluppatur, jekk irid jiftah twieqi, irid jigbed il-bini tieghu lura biex izomm id-distanza li trid il-ligi bejn it-twieqi u l-linja divizorja. (art. 443 tal-Kap. 16).

"Dan il-principju gie abbraccjat fil-kawza Zammit Lupi vs Ripard, deciza fit-3 ta' Dicembru, 2006, u Zerafa Gregory vs Cutajar, deciza fit-3 ta' Mejju, 2010, fejn gie affermat li l-arja tal-bitha tibqa' proprjeta tas-sid il-bitha u ma ssirx proprjeta, f'saffef orizzontali, ta' sid il-proprje ta' jew proprjetajiet sovrastanti.

“Il-fatt li t-twieqi l-godda ma joholqu ebda skomodu lill-parti l-ohra huwa irrelevanti, ghax kif qalet il-Qorti fil-kawza Mizzi vs Corso, deciza fit-8 ta’ Mejju, 2003, ir-regoli tal-ligi li jinsabu fit-titolu ta’ servitu, jridu dejjem u f’kull kaz jigu osservati b’mod oggettiv, indipendentement mill-iskomdu o meno soggettiv tal-partijiet involuti.

“It-tieni talba

“Kwantu ghat-tieni talba r-rikorrenti fil-mori tal-kawza ddikjaraw li huma mhux ser jinsistu aktar fuq it-tieni talba billi wara l-prezentata tal-kawza l-intimat ghamel xoghlijiet konessi ma` dana l-ilment; salv il-kap tal-ispejjez fuq dina t-talba.

“Fit-tieni talba r-rikorrent kien qed jitlob li dina l-Qorti tiddikjara li bil-mod kif bena l-intimat (i) l-ilma tax-xita u (ii) d-drenagg gej mill-bini gdid huma intizi li jferrghu jew gew li jferrghu direttament gos-sistema intiza biex isservi biss il-fond tar-rikorrent u dak sovrastanti, b’mod li issa giet li ser isservi wkoll ghall-izvilupp il-gdid, b’hekk id-dritt tar-rikorrenti li jinqdew b’tali sistema gie mtaqqal b’servitu.

“Illi r-rikorrent isostni li l-intimat ghamel ix-xoghlijiet konessi ma’ dana l-ilment wara l-prezentata tal-kawza u xehed li fit-13 ta` Settembru 2011 kien ra trakk u persuna taghmel id-drenagg ta` barra biex iqabbad mal-main. Minn naha l-ohra l-intimat spjega li kien spicca x-xoghol tax-shell f’Novembru 2010 u sa dik id-data kien diga ghamel stacks tas-sistema l-gdida tad-drenagg separata kompletament mis-sistema ezistenti.

“Dawn ix-xoghlijiet kienu saru mill-bennej li kien lesta x-xoghol tal-binja. F’Novembru 2011 ghamel ix-xoghol tal-finishes tal-blokka kollha u qabbad mal-main tal-Gvern wara li kien qabbad it-toilets u dan biex jidhol ighix fil-penthouse flok it-tieni sular cioe l-maisonette fejn kien ighix qabel bena s-sular ta’ fuqu u l-penthouse.

“Illi fil-premessi tar-rikors guramentat li gie prezentat fid-29 ta` April 2011 r-rikorrent ighid, fil-paragrafu 5, li bil-mod kif bena l-intimat, l-ilma tax-xita u d-drenagg tal-kostruzzjonijiet il-godda gew iferrghu direttament fis-sistema intiza ghal fond tal-attur u ta’ fuqu u aggrava s-servitu. Min jallega irid jipprova dak li qed iqis bhala fatt. F’dan il-kaz ix-xiehda tar-rikorrenti ma hi xejn preciza hlief ghal fatt li ra trakk u xi hadd jahdem fis-sistema tad-drenagg f’Novembru 2011. L-intimat jikkontendi li dan kien iz-zmien meta saret il-komunikazzjoni biex tibda tintuza s-sistema tad-drenagg sabiex jibda jghix fil-penthouse. Pero bhala fatt hu jixhed li mill-ahhar tal-2010 is-sistema kienet gia lesta biex is-sulari l-godda iferrghu f’istallazzjoni separat minn dik ezistenti. Hu esebixxa fil-fatt pjanta ta’ kif ghaddiet is-sistema mill-bidu nett biex issir kommunikazzjoni separat ghall-izvilupp il-gdid. In kwantu ghall-ilma tax-xita l-intimat jallega illi l-bjut li jferrghu gos-sistema komuni huma izghar milli kienu qabel l-izvilupp. Il-Qorti tirrileva illi fl-ittra tal-avukat tar-rikorrenti f’Lulju 2010 (fol. 16 tal-process) hemm referenza

ghall-gholi tal-hitan tat-terrazzini u zewg twieqi li jaghtu ghal fuq il-bitha interna, ma hemm ebda ilment dwar is-sistemi tad-drenagg u l-ilma tax-xita. Il-Qorti ghalhekk mhix konvinta li r-rikorrenti ppruvaw fuq bilanc ta' probabilita illi l-intimat kien ser juza s-sistema komuni biex ighaqqad is-sistema ta' drenagg tal-izvilupp il-gdid ma' dak ezistenti u illi biddel fhemtu u rrimedja wara li bdiet il-kawza u ghax bdiet il-kawza. Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, ma hemmx prova cara u konvincenti li s-sistema separata saret wara li gie pprezentat ir-rikors guramentat u wara li kien ilmenta r-rikorrent.

"Ghalhekk l-ispejjez ta' dina t-talba ghandhom jehilhom ir-rikorrenti.

"L-ewwel talba

"Kwantu ghall-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara li l-intimat abbuzivament fetah twieqi u ghamel terrazzini li jaghtu direttament fuq il-fond tar-rikorrenti u gie mghobbi b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel.

"Ir-rikorrenti qed jissottomettu li l-izvilupp li fuqu qed isir l-ilment jikkonsisti f'zewg verandi li jharsu fuq il-bitha interna tal-istess fond, li joholqu introspezzjoni. Inoltre fil-verandi li jharsu fuq il-bitha interna, l-intimat fetah twieqi li wkoll joholqu introspezzjoni (ara ittra datata 1 ta' Lulju 2010 fol. 16).

"Illi fl-ittra tal-1 ta' Lulju 2010 a fol. 16 ir-rikorrenti kien talab li l-intimat jelimina kompletament l-introspezzjoni fuq il-bitha interna. Hu talab li f'kull wahda mill-verandi l-intimat igholli l-opra morta ghal 1.80cm skont l-artikolu 427 tal-Kap. 16, u jekk jibqa' introspezzjoni mit-twieqi, it-twieqi ghandhom jinghalqu.

"Hu pacifiku illi l-bitha interna tifforma parti integrali mill-proprjeta tar-rikorrenti billi l-uniku access hu mill-proprjeta tar-rikorrenti u qeghda fl-istess livell tal-proprjeta taghhom.

"Illi l-perit tekniku David Pace fir-relazzjoni tieghu jispjega dak li fil-fatt gie zviluppat. Jghid li fil-livell tas-sulari l-godda l-arja tal-bitha interna twessghet lateralment fuq iz-zewg nahat. Fuq in-naha tax-xellug saret kostruzzjoni ta' tisqifa forma ta' triangolu sporguta fuq l-arja tal-kurudur tal-ewwel sular, u dana f'kull sular kull naha tal-bitha, taht it-twieqi l-godda. Twahhlu strixxi orizzontali bhala screen biex il-pjan terran tal-bitha ma jkunx vizibbili.

"Fuq in-naha l-ohra sar ukoll tisqif fuq l-arja tal-parti tal-ewwel sular fejn il-hajt gie irtirat lura. Hawnhekk ittellghu strutturi tal-metall simili ghal dawk tan-naha l-ohra tal-bitha. It-twieqi kollha tas-sulari il-godda jaghtu ghal fuq l-arja ta' wara dawn Ii screens (Ara pjanta annessa Dok. DP1 u ritrattti 7, 12, 19, 20, 21).

"Bhala twieqi gew ikkonstati is-segwenti:

“Fil-livell tat-tieni sular hemm:

“(a) fuq ix-xellug tal-bitha -
“(i) tieqa tal-kcina;
“(ii) tieqa ta' kamra tal-banju (en suite);

“(b) fuq il-lemin tal-bitha -
“(i) zewg ti twieqi ta li studju;
“(iii) tieqa ta' kamra tal-banju;

“Fil-livell tal-penthouse hemm:

“(a) fuq ix-xellug tal-bitna-
“(i) tieqa tal-kcina;
“(ii) tieqa tal-kamra tas-sodda

“(b) fuq il-lemin tal-bitha-
“(i) zewg ti twieqi tal-kamra tal-banju;
“(ii) tieqa tal-kamra tad-docca.

“Fir-rigward tat-terrazzini l-bini l-gdid qieghed imtarrag minn wara. Dak tat-tieni sular jaghti direttament fuq il-bitha tal-atturi, u l-opramorta ghandha gholi ta’ 1.50m. It-terrazzin tal-penthouse jaghti fuq it-tieni sular u l-opramorta ghandha gholi ta’ 0.96m.

“Illi r-rikorrenti qed joggezzjona ghal introspezzjoni mit-twieqi u mit-terrazzini. In kwantu ghat-terrazzini, il-Qorti tqis illi t-terrazzin tat-tieni sular ihares direttament fuq il-bitha interna tar-rikorrenti u l-hajt tieghu hu parti mill-hajt divizorju ezistenti u billi l-gholi tieghu hu ta’ 1.50 metri mhux in regola mal-ligi li trid gholi ta’ 1.80 metri mill-punt fejn tibda d-differenza fl-gholi bejn il-proprjetajiet (art. 409 Kap. 16). Kwindi dan il-hajt irid joghla ghal dak li trid il-ligi. In kwantu pero ghat-terrazzin tal-penthouse, dan ma jharisx ghal fuq il-bitha interna izda ghal proprjeta ta’ tahtu cioe t-tieni sular tal-bini proprjeta tal-intimat u kwindi ma jistax jinghad mir-rikorrenti li qed isofru minn xi vjolazzjoni tas-servitu dwar gholi ta’ hajt divizorju billi dan mhux hajt divizorju mal-bitha tar-rikorrenti u anqas ingabet raguni ghaliex dan il-hajt ghandu joghla (ara ritratt 15 u 17 ta’ Dok. DP1 a fol. 47 tal-process).

“In kwantu ghall-apperturi msemmija mill-perit tekniku fit-tieni sular u l-penthouse kif kostatat aktar il-fuq u kif jidhru elenkati f’paragrafu 10 tar-relazzjoni tieghu a fol. 43 u 44 tal-process b’ritratti numri 5, 7, 12, 18, 19, 20 u 21 fid-Dok. DP1 a fol. 47 tal-process, jirrizulta illi l-intimat ikkreja spazju artificjali biex ikun jista’ jiftah aperturi li teknikament xorta jharsu u jifthu indirettament ghal fuq il-bitha interna. Jista’ jkun illi l-intimat ha mizuri arkitettonici validi biex jimminimizza u safejn possibli jeskludi l-introspezzjoni fil-bitha interna pero jibqa’ l-fatt indisputat illi l-aperturi kollha b’mod jew iehor jaggravaw is-servitu bil-ftuh ta’ aperturi li jaghtu ghal fuq din il-bitha u li huma ta’ distanzi

> anqas minn dak li tippermetti l-ligi, kif deher waqt l-access u jirrizulta b'mod car mir-ritratti esebiti. Id-dritt tal-proprjeta hu sagrosant u jrid jigi rispettat u kull intromissjoni f'dan id-dritt, anki jekk maghmul b'mod tekniku professjonali jrid jigi censurat.
>
> "Ghalkemm l-artikolu 320 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn hwejjgu bl-aktar mod assolut, fl-istess waqt hu ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu pprojbit mill-ligi. Hekk jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien minghajr il-kunsens tal-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (artikolu 425 tal-Kodici Civili). Il-ligi ma taghmel ebda tifsira ta' hajt divizorju izda kif intqal fil-kawza Gatt vs Mintoff (PA 3.12.199) "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".
>
> "F'dan il-kaz jezistu aperturi fit-tieni sular u penthouse fil-hitan li jaghtu ghal fuq il-bitha interna li minnhom nfushom qed jivjolaw dak li jrid il-legislatur fl-artikolu 425 u fejn id-distanza biex isiru tali aperturi ma gietx rispettata skont l-artikolu 443(1) billi irrizulta waqt l-access tal-Qorti u mir-ritratti esibiti illi d-distanza ghal hajt divizorju hi minima".

Il-konvenut hassu aggravat b'din is-sentenza u ressaq l-appell in ezami li permezz tieghu talab li din il-Qorti tirriforma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-28 ta' April, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tichad it-talbiet attrici l-ohra kollha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati konjugi Shaw, li permezz taghha ssottomettew li l-appell imressaq mill-konvenut appellant ghandu jigi michud u b'hekk tigi kkonfermata d-decizjoni appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut appellant.

Rat il-verbal tad-9 ta' April, 2019, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut appellant huma tnejn:

(i) li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti li kellha quddiemha, liema apprezzament wassal lill-ewwel Qorti tiddeciedi l-oppost ta' dak li kienet tiddeciedi li kieku ghamlet apprezzament korrett tal-fatti;

(ii) li l-ewwel Qorti ghamlet konsiderazzjonijiet legali li ma kellhomx japplikaw ghall-fattispecji tal-kaz u ghamlet ukoll apprezzament mhux korrett tal-principji legali rilevanti, u li kieku l-ewwel Qorti m'ghamletx dawn il-konsiderazzjonijiet u ghamlet apprezzament korrett ta' dawk il-principji, kienet tasal ghall-konkluzjoni opposta li fil-fatt wasslet ghaliha.

Il-konvenut appellant jikkontendi li meta huwa bena s-sulari l-godda fuq il-proprjetà tieghu, huwa ma fetah ebda twieqi ghal fuq l-ispazju tal-

appellati, izda t-twieqi huwa fetahhom fuq spazju tieghu stess, inoltrè bil-mod kif huwa bena dawn it-twieqi, huwa ma holoq l-ebda introspezzjoni fuq il-proprjetà tal-atturi appellati. Jishaq li dan gie effettivament kostatat mill-perit tekniku, il-perit David Pace li kien inkarigat mill-Qorti, meta fir-rapport tieghu jinghad li:

> "*l-arja tal-bitha interna twessghet lateralment fuq iz-zewg nahat b'mod li nkorporat l-arja ta' fuq il-kuridur tal-ewwel sular fuq in-naha tax-xellug, u billi l-hajt tan-naha l-ohra tressaq il-gewwa lejn il-lemin. Fuq in-naha tax-xellug saret kostruzzjoni ta' tisqifa forma ta' triangolu sporguta ghal-fuq l-arja tal-kuridur, u dana f'kull sular fuq kull naha tal-bitha, taht it-twieqi il-godda. Fil-genb ta' dan it-tisqif li jigi ghal fuq il-bitha twahhlu strutturi tal-metall konsistenti fi strixxi orizzontali li jiffurmaw screen biex il-pjan terran tal-bitha ma jkunx vizibbli".*

Isostni li l-ewwel Qorti zbaljat meta qalet li "*l-intimat ikkreja spazju artificjali biex ikun jista' jiftah l-aperturi*" però wara qalet "*teknikament xorta jharsu u jifthu indirettament fuq il-bitha interna"* u sahansitra qalet "*Hekk jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien minghajr il-kunsens tal-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (artikolu 425 tal-Kodici Civili)*". Kwindi jsostni li l-ewwel Qorti ghamlet zball meta ccitat l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), in kwantu t-twieqi l-godda maghmula minnu ma sarux fil-hajt divizorju.

L-appellant jikkontendi wkoll li l-ewwel Qorti zbaljat fil-konsiderazzjonijiet legali taghha, in kwantu jissejsu fuq l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili meta fil-fehma tieghu dan l-artikolu ma japplikax ghall-kaz in ezami. Dana peress li jsostni li s-subartikolu (1) li jipprovdi li m'ghandhomx jinfethu

twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju japplika meta l-binjiet ta' zewg sidien ikunu hdejn xulxin u dan kif jimplika is-subartikolu (2) tal-istess artikolu. Kwindi l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta qalet: "*fejn id-distanza biex isiru tali aperturi ma gietx rispettata skont l-artikolu 443(1) billi rrizulta waqt l-access tal-Qorti u mir-ritratti esebiti illi d-distanza ghal hajt divizorju hi minima*".

L-appellant jargumenta wkoll li l-ewwel Qorti ddecidiet oltrè dak li ntalab minnha meta ddecidiet li tilqa' l-ewwel talba tal-atturi appellati a bazi tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 443, peress li l-ewwel talba taghhom kienet tirreferi esklussivament ghal allegat servitù naxxenti minn twieqi li nfethu direttament fuq l-arja taghhom.

Hekk ukoll meta wiehed iqis li l-perit tekniku accerta l-fatt li mit-twieqi l-godda ma kienx hemm introspezzjoni bil-mezz tal-i*screen* fissi tal-metall, il-konvenut appellant jikkontendi li wiehed ghandu jaghmel distinzjoni bejn "vedute" u "luci".

Fl-ahhar l-appellant jishaq li fl-arja (proprjetà tal-konvenut) wara t-twieqi godda in kwistjoni, ma jistax jinghad li gie kkrejat bejt jew terrazzin fit-termini tal-Artikolu 427 tal-Kodici Civili, in kwantu jsostni li dan l-ispazju mhuwiex accessibbli.

Trattati l-aggravji tal-konvenut appellant, ghandu jinghad mal-ewwel li kif kellha okkazzjonijiet ohra li taghmel, din il-Qorti tirribadixxi li bhala regola, hija ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi migjuba quddiemha, jekk mhux ghal ragunijiet validi, wara li din il-Qorti tkun ezaminat il-provi u l-ligi applikabbli u tikkonkludi li dik il-Qorti ma setghetx legalment jew ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Marzu, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Isabelle Borg et v. Robert Galea et**). Din il-Qorti ta' revizjoni tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bbazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja manifesta lejn xi parti. (Ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Formosa v. Salvu Debono**).

Din il-Qorti wara li ezaminat mill-gdid il-provi in atti ma tistax issib li l-konvenut appellant ghandu ragun fl-ewwel aggravju tieghu. Jibda billi jigi osservat li l-ewwel Qorti gustament telqet mill-principju generali rizultanti mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, fis-sens 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*".

Kwindi ghalkemm il-konvenut appellant, bhala sid l-arja tal-bejt tal-proprjetà tieghu seta' jaghmel kull zvilupp li xtaq, dan kellu dejjem jaghmlu b'rispett shih ghad-drittijiet ta' terzi. Tant hu hekk li kif inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha, tad-9 ta' Dicembru, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Louis Gauci v. Angela Attard**:

> "*Dejjem in tema ta' servitujiet m'ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati:-*
>
> "*(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> "*(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", (Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759);*".

Issa l-ligi taghna hija marbuta ma' kuncett vertikali tal-proprjetà u din il-prezunzjoni ghandha tigi meqjusa bhala punt ta' tluq. Gie affermat diversi drabi minn dawn il-qrati li l-arja tal-bitha tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha u ma ssirx proprjeta`, f'saffef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk per ezempju qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tat-30 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et**

(ikkonfermata permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti fit-3 ta' Novembru, 2006) inghad:

> "*Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizżontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.*
>
> "*Fil-kawża "Apap vs Galea", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.*
>
> "*Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu – "Buhagiar vs Mallia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn, għalhekk, mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.*
>
> "*…Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom irid jigi pruvat b'mod car, u l-akkwist irid jirrizulta b'xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi. Kif intwera, mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizvilluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' zvillupp ta' arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq proprieta' tal-vicin, u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi*".

Trattat dan il-principju, iwassal ghal ezami ta' artikolu iehor tal-ligi meqjus relevanti, ghall-kaz in ezami, dak mahsub taht l-artikolu 425 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

> "*Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju*".

Din hija r-regola generali li tapplika wkoll kontra l-ftuh ta' aperturi minn proprjetajiet sovvrapposti fil-hitan ta' btiehi interni jew fuq in-naha ta' wara ta' fond li jaghtu ghal fuq il-pjan terren li huma meqjusa bhala hitan divizorji. Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Settembru, 2006, fil-kawza fl-ismijiet **Edgar Galea et v. Lily Properties Limited**:

> "*…dina l-Qorti ma taqbilx ma' l-asserzjoni tas-socjetà appellanti, maghmula permezz ta' l-aggravju taghha in ezami, illi "Dan il-principju [enuncjat fl-imsemmi Artikolu 425] jsib il-vera applikazzjoni tieghu meta si tratta ta' beni vicini (i.e. wiehed hdejn l-iehor) u mhux meta si tratta, bhal fil-kaz prezenti, ta' beni sovrapposti ghal xulxin". Mhux kontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi - jew l-awturi taghhom - akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitha interna. Ai termini ta' l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-art ta' taht u l-area ta' fuq dawn il-btiehi interni hija ta' l-atturi. Konsegwentement, il-hajt illi jiddividi l-fondi in kwistjoni tas-socjetà konvenuta u l-arja tal-bitha huwa hajt divizorju kif imsemmi fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili;*".

Hekk ukoll f'sentenza aktar recenti ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zammit et v. Paola Tabone:**

> "*45. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm il-hajt divizorju ta' bitha interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti ghall-istess bitha, dan il-hajt jibqa' wiehed divizorju fis-sens imfisser mill-Artikolu 425 u mhux mill-Artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-principju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt ex lege li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx gie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Ligi.*
>
> "*46. Dan qed jinghad ghaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq. tal-Kodici Civili.*

> "*47. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna*[2]*, u in materja ta' aperturi f'hajt divizorju, il-ligi tivvjeta l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-gar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti.*[3] *Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi hwejgu….*
>
> "*Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjeta` tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitu`, f'dan il-kaz ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi*".

Fil-fatt l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, jipprovdi illi:

> "*kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti ma tirriskontra ebda nuqqas fl-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti tal-fatti u tal-applikazzjoni tal-ligi ghalihom. Dan jinghad peress li wara li hija stess rat ir-ritratti mehuda mill-perit tekniku, senjatament dawk enumerati 5, 7, 12, 18, 19, 20 u 21 fid-Dok. DP1 a fol. 47 tal-process, din il-Qorti taqbel perfettament mal-analizi li ghamlet l-ewwel Qorti. Dan meta qalet li ghalkemm il-konvenut appellant ikkreja spazju artificjali biex ikun jista' jiftah aperturi, dawn effettivament xorta jharsu u jifthu indirettament ghal fuq il-bitha interna, kwindi ghalkemm huwa ha mizuri arkitettonici validi sabiex jimminimizza u kemm jista' jkun jeskludi l-introspezzjoni fil-bitha interna, izda jibqa' l-fatt innegabbli li l-aperturi in kwistjoni, b'mod jew

[2] ***Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine,*** *deciza 7 ta' Frar, 1953 mill-Prim Awla tal- Qorti Civili (Vol. XXXIII.II p.637 et seq.) App. Civ. 38/06*
[3] Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; **Vol. XXXVII.II.p.637**.

iehor aggravaw is-servitu li kellu l-konvenut favur tieghu. Minn qari tal-artikoli tal-ligi hawn qabel iccitati, l-ewwel Qorti ma bbazatx il-konsiderazzjoni taghha fuq l-Artikolu 425 *sic et simpliciter,* izda rabtitu ma diversi principji legali ohra rizultanti mill-artikoli tal-ligi hawn qabel citati, li meta meqjusa fl-assjem taghhom sabet il-ksur tad-drittijiet tal-atturi appellati.

Inoltrè l-konvenut appellant ma jsemmix ukoll li, kif riskontrat mill-perit tekniku fil-paragrafu 11 tar-rapport tieghu, u kif wara kollox jirrizulta mill-pjanta u r-ritratti hemm annessi, gie ffurmat terrazzin gdid fil-livell tat-tieni sular li jaghti direttament ghal fuq il-bitha fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tal-atturi appellati. Dan ukoll sar bi vjolazzjoni tal-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, in kwantu l-hajt tat-terrazzin jitqies estensjoni tal-hajt divizorju ezistenti. Kwindi fil-kaz tat-terrazzin ta' wara tat-tieni sular, il-Qorti bir-ragun iddecidiet ukoll li l-opramorta tat-terrazzin fit-tieni sular kellu jsir fl-gholi ta' 1.8 metri.

Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-apprezzament tal-fatti maghmul mill-ewwel Qorti u ghalhekk dan l-aggravju ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-konvenut appellant, dak fejn jinghad minnu li l-ewwel Qorti zbaljat meta sejset il-konsiderazzjonijiet

taghha fuq l-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, li fil fehma tieghu ma japplikax ghall-kaz in ezami.

Ghandu jinghad li hawn ukoll din il-Qorti ssib li l-konvenut appellant m'ghandux ragun. Jibda billi jinghad illi l-Artikolu 443(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:

> "*Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju".*

Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni moghtija mill-konvenut appellant li din tapplika biss ghal binjiet ta' zewg sidien hdejn xulxin, in kwantu stabbilit li l-hajt bejn il-pjan terran u l-postijiet sovrapposti jitqies wiehed divizorju, kif spjegat qabel, dan l-artikolu jista' jsib l-applikazzjoni tieghu wkoll ghall-kaz in ezami. Dana peress li kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Mejju, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Mizzi et v. Frank Corso et**:

> "*…l-Artikolu 443 tant hu car, in kwantu jistabilixxi distanza legali facilment accertabbli, li ma jaghtix lok, u m'ghandux bzonn, ta' ebda ezercizzju ta' interpretazzjoni biex wiehed isib x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet "Charles Caruana –vs- Giuseppe Gauci et" deciza fl-10 ta' Jannar 1991). L-intenzjoni tal-legislatur hija cara bizzejjed. Meta l-legislatur impona certi distanzi minimi legali li ghandhom jigu rispettati f'dawn l-aperturi li jkunu vicin l-hajt divizorju, huwa ried jillimita f'certa mizura d-dirtt assolut ta' proprjeta`, fl-interess recirporiku taz-zewg proprjetarji tal-fondi kontigwi. Billi din il-limitazzjoni tigi imposta fil-konfront ta' fond a vantagg tal-fond kontigwu, kien proprju ghalhekk li l-legislatur ipoggi d-disposizzjoni tal-ligi relattiva fit-Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, ezattament fis-sub-titolu I li jitkellem fuq is-servitujiet mahluqa mil-ligi.*

> "*17. L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, 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 soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju*".

Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' April, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Vella et v. David Micallef et**. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti meta qieset ir-ritratti esebiti mill-perit tekniku inkarigat mill-ewwel Qorti, b'mod partikolari dawk enumerati 20 u 21 tasal ghall-istess konkluzjoni bhall-Qorti ta' qabilha u kif inghad fil-gurisprudenza appena citata, l-argument tal-konvenut appellant li ma kienx hemm introspezzjoni ghal fuq il-proprjetà tal-atturi appellati ma jiswiex, peress li l-atturi appellati m'ghandhomx ghalfejn igibu prova li qeghdin isofru xi pregudizzju, izda semplicement li ma gewx rispettati d-distanzi li tipprovdi l-ligi.

Lanqas iregi l-argument tal-konvenut appellant fis-sens li l-ewwel Qorti ddecidiet oltrè dak li ntalab minnha. Dan jinghad peress li minn qari tal-ewwel talba attrici jirrizulta li din hija mfassla b'tali mod sabiex facilment jista' jinghad li tinkludi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili meta jinghad:

> "*Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut, fil-kors tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni minnu ezegwiti fuq l-arja sovrastanti l-fond 'Antares', a sua volta sovrastanti l-fond 'The Willows' di proprjeta tal-atturi,* ***abbuzivament u llegalment fetah twieqi li ma kienux jezistu***

> ***qabel, u ghamel terraces****, li lkoll jaghtu direttament fuq il-fond di proprjeta tal-atturi, u* ***b'hekk gie li l-istess fond tal-atturi gie mghobbi b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel***".

Fl-ahhar jigi osservat ukoll li mhux daqstant car kif il-konvenut appellant jirreferi ghall-ispazji wara t-twieqi godda fil-kuntest tal-Artikolu 427 tal-Kodici Civili, in kwantu l-ewwel Qorti rreferiet ghal dan l-artikolu fil-kuntest tal-gholi tal-opramorta tat-terrazzin fit-tieni sular li jaghti ghal fuq il-bitha ta' wara tal-atturi appellati u mhux kif qieghed jilmenta l-konvenut appellant.

Isegwi li minn ebda aspett tat-tieni aggravju tal-konvenut appellant ma jista' jinghad li ghandu ragun fih u ghalhekk dan ukoll ser jigi michud.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha tiddisponi mill-appell tal-konvenut appellant billi tichad l-istess u tikkonferma fis-shih is-sentenza tal-ewwel Qorti tat-28 ta' April, 2014, fl-ismijiet premessi; b'dan illi t-terminu ta' tliet xhur jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza in prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' din l-istanza ghandhom jithallsu fis-shih mill-konvenut appellant Marcus Bonello.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb