- *jedd ta' sid ta' blokka bini maqsuma orizzontalment bejn sidien differenti li ta' taħtu jipprovdi appoġġ għall-binja tiegħu li tkun f'livell ogħla mill-pjan terran*
- *nemo turpitudinem suam allegans auditur*

QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rik. Ġur. 802/2016 GM

Philip Hili, iben George u Anna nee' Cilia, imwieled Zebbuġ Malta, detentur tal-karta identita' 649261M u martu Rita Hili, bint John u Mary nee Farrugia, detentriċi tal-karta ta' identita' 27061M it-tnejn residenti Girasole, Triq tal-Gardiel Marsascala

vs

Charles Bartolo, detentur tal-karta ta' l-identita' numru 98350M ta' Kampanella, Triq tal-Gardiel, Marsascala

Seduta tad-9 ta' Lulju. 2019

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ippresentat fit-13 ta' Settembru 2019 fejn ir-rikorrenti wara li esponew illi:

1. l-atturi fis-sena 1985 akkwistaw l-arja ta fuq il-fond bl-isem Kampanella, sitwat fit-Triq il-Gardiel, Marsascala;

2. fuq din l-arja bnew il-maisonette bl-isem Girasole u li ġo fih għandhom jgħixu sallum;
3. fuq kamra li kien hemm mibnija fil-bitħa tal-maisonette ta' taħthom huma bnew veranda;
4. s-sid mingħand minn l-atturi akkwistaw l-arja, biegħ il-fond bl-isem kampanella, Triq il-Gardiel, Marsascala lill-intimat Charles Bartolo fil-11 ta' Awissu 2007;
5. meta l-intimat xtara dan il-fond huwa xtara dan il-fond b'din il-kamra u bil-veranda tal-atturi fuqha;
6. l-intimat pero' wera x-xewqa li jwaqqa' din il-kamra tant li huwa stess mar l-Awtorita' ta' l-ippjanar jirraporta li din il-kamra hija mingħajr il-permess;
7. l-Awtorita' tal-Ippjanar fl-10 ta' Mejju 2016 ħarget fuq l-intimat Avviz skond l-Art 95 u 97 tal-Att VII tal-2016 Dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp/Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq;
8. l-Awtorita' tal-Ippjanar ħarġet l-istess Avviz fuq l-atturi;
9. l-esponenti inkarigaw perit sabiex din is-sitwazzjoni tiġi ratifikata;
10. nonostante li l-intimat kien infurmat li l-atturi kienu qegħdin joġġezzjonaw li din il-kamra taqa, l-intimat beda ix-xogħol sabiex iwaqqaha;
11. l-esponenti għalhekk ottjenew mandat ta' inibizzjoni fi-konfront tal-intimat sabiex b'mod immedjat jieqaf milli jkompli jagħmel xi xogħol sabiex iwaqqa din il-kamra;
12. l-intimat ma għandux dritt iwaqqa' din il-kamra stante li l-arja ta' fuq il-kamra hija ta' l-esponenti liema arja ilha tintuza għal aktar minn tletin sena;
13. anke jekk għall-grazzja tal-argument din l-kamra ma saritx in konformita' mal-permessi li ħareġ id-dipartiment kompetenti, l-intiat ma huwiex ippreġudikat bl-ebda mod u dan peress li meta xtara l-fond tiegħu din il-kamra kienet gia hemm;ż
14. mingħajr pregudizzju għal dan illum il-ġurnata din il-kamra tista tiġi sanata minħabba l-bdil tal-liġi.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:-

1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat ma għandu l-ebda dritt iwaqqa l-kamra sitwata fil-bitħa tal-fond bl-indirizz Kampanella, Triq il-Gardiel, Marsascala stante li l-atturi huwa s-sid ta' l-arja ta' fuq din il-kamra u qegħdin jagħmlu uzu mis-saqaf ta din l-istess kamra bħala veranda;

   Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri uffiċjali datata 28 ta' Lulju 2015 bin-numru referenza 2659/15 u tal-Mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1211/16

liema mandat ġie deċiz fid-29 ta' Awissu 2016 u bl-imgħax legali mid-data tan-notifika kontra l-intimat li ġie inġunt għas-subizzjoni.

Rat li fl-udjenza tat-8 ta' Novembru 2016 il-Qorti ddikjarat li l-konvenut baqa' kontumaċi;

Rat li l-konvenut ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Il-fatti:

1) permezz ta' kuntratt tal-15.02.1985 l-atturi xtraw mingħand ċertu Carmelo Farrugia, "it-tromba tat-taraġ u l-arja fuq it-terran" fi Triq il-Gardiel, Marsaskala. Hemm iddikjarat ukoll li l-bejjiegħ bena t-tromba tat-taraġ u t-terran fuq art li kien xtara fil-1982. Il-bejjiegħ iggarantixxa l-paċifiku pussess tal-proprjeta li kien qiegħed ibiegħ lill-atturi. Meta l-atturi xtraw l-arja, it-terran kellu kamra mibnija fil-bitħa tiegħu. Fuq din il-kamra, l-atturi bnew veranda u minnha taraġ li jagħti aċċess għall-washroom u l-bejt. Saqqfu t-tarag u l-veranda bil-pjanċi;

2) meta l-atturi xtraw l-arja ma kien jgħix ħadd fit-terran. Ftit xhur wara nxtara minn koppja li għexu fih għal 22 sena imbagħad, aktarx fis-sena 2007, biegħuh lill-konvenut. Il-konvenut qatt ma pprotesta mal-atturi fuq l-iżvilupp li għamlu fuq il-kamra. Fit-2015 irrapporta lilu nnifsu mal-MEPA li kellu l-kamra bla permess u rrapporta wkoll il-pjanċi ta' fuq it-taraġ u l-veranda;

3) il-MEPA bagħtet lill-ispettur Eric Sacco li sab li l-kamra u li kien hemm mibni fuqha ma kinux skont il-liġi. Imbagħad fit-2 ta' Ġunju 2016 ħarġet ordni ta' nfurzar biex l-atturi jneħħu kull żvilupp mhux skont il-permess. Kontra l-konvenut inħarġet ordni simili fl-10 ta' Mejju 2016 billi kellu bitħa interna iżgħar minn dik approvata u karma fiha mingħajr permess. F'Ġunju 2016, il-konvenut qal lill-attur li ried iwaqqa' l-kamra u li t-tnejn setgħu jissanzjonaw l-illegalita`. Ftiehmu li meta toħroġ il-liġi li tippermetti s-sanzjonijiet jitkellmu biex isolvu l-problema. Il-konvenut offrielu jagħmel travu biex iżomm il-veranda u taqa' l-kamra. Fid-19 t'Awwissu 2016 il-konvenut ġieb ħaddiema biex iwaqqgħu il-kamra u l-atturi żammewh permezz ta' mandat t'inibizzjoni;

4) l-attur applika għas-sanzjonar tal-iżvilupp tiegħu. Fit-13 ta' Settembru 2016 fetaħ din il-kawża;

5) fl-24 ta' Jannar 2017 il-MEPA ssanzjonat l-iżvilupp tal-atturi b'xi kundizzjonijiet fosthom li titneħħa t-tinda ta' fuq it-terrazzin u l-pjanċi ta' fuq it-taraġ. Dawn fil-fatt tneħħew u l-permess ħareġ;

Ikkunsidrat:

Il-Perit Henry Attard xehed li l-permess għall-kamra fit-terran seta' jinħareġ faċilment jekk jintalab permess iktar u iktar wara li ġiet approvata l-applikazzjoni tal-atturi;

Sottomissjonijiet tal-partijiet:

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi ippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet li fiha allegaw li jgawdu dritt ta' servitu mingħajr ma juru abbażi ta' liema titolu qegħdin jibbażaw din il-pretensjoni; dan id-dritt lanqas ma vvantawħx fir-rikors ġuramentat tagħhom;

Illi l-konvenut ippreżenta nota ta' sottomissjonijiet li fiha ssottometta li jekk il-Qorti tilqa' t-talba li ma titwaqqax il-kamra, tkun qiegħda tordna li tibqa' hemm in perpetwita xi ħaġa li tmur kontra l-liġi – ħaġa li l-Qorti ma tistax tagħmel. Il-*causa* illeċita hi kwistjoni ta' ordni pubbliku li tista' titqajjem mill-Qorti anke ex officio. Huwa inġust li l-konvenut qiegħed jeħel penali kuljum minħabba l-illegalita li huwa mpedut milli jneħħi u jissogra saħansitra proċeduri kriminali. Ma hemm l-ebda servitu' għaliex l-ebda servitu' ma hija msemmija fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi;

Kunsiderazzjonijiet legali:

Ikkunsidrat:

Illi fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi, l-atturi qegħdin jivvantaw jedd ta' servitu' li ma jsemmux fir-rikors ġuramentat filwaqt li l-konvenut isostni li jekk tintlaqa' t-talba l-qorti tkun qed tissanzjoni illegalita' – vera u proprja eċċezzjoni li ma tistax titqanqal f'nota ta' sottomissjonijiet ta' kontumaċi. Kieku l-Qorti kellha tammetti sottomissjonijiet bħal dawn tkun qed tikser il-liġi – mhux dik allegata mill-konvenut iżda dik proċedurali li fl-interess suprem tal-ispeditezza u tas-smiegħ xieraq tesiġi bħala regola ġenerali li l-eċċezzjonijiet kollha jitqajjmu fil-bidu – u mhux fl-aħħar – tal-kawża;

Illi apparti n-nuqqas ta' permessi edilizzji, il-konvenut fl-ebda moment – lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu – ma jallega li skont il-liġi ċivili l-atturi ma kellhomx dritt jużaw l-arja ta' fuq il-kamra tiegħu. Il-kamra nbniet mis-sid li żviluppa l-art u bena t-terran inkluż il-kamra, biegħ l-arja ta' fuq it-terran lill-atturi u li jiġi *d-dante causa* oriġinali tal-konvenut;

Illi għalkemm kif ġja ngħad m'hemm l-ebda servitu', id-dritt tal-atturi jemani mill-fatt illi meta proprjeta' tkun maqsuma orizzontalment, l-art li fuqha tkun mibnija, u dak kollu ta' taħt li fuqu jserraħ is-sular jew sulari ta' fuqu, huwa proprjeta komuni. Kif qalet din il-Qorti, ippreseduta wisq maġistralment mill-Onor. Imħallef Philip Sciberras in re: **Estelle Azzopardi Vella v Michael Muscat 21.10.2002:**

"Zied jiġi aġġunt minn dan il-perit relatur: 'Ghalhekk m'huwiex car ta' min huma l-pedamenti, pero` anke jekk jitqiesu bhala komuni u mhux biss ta' l-atturi d-disposizzjonijiet tal-ligi xorta ġew miksura';

"Minn naha tagħhom il-periti perizjuri ghall-bidu irritenew illi s-sottoswol huwa proprjeta` esklussiva tal-pjan terren, viz. tal-konvenut, u dan biex isaħħu l-argument illi l-atturi ma ippruvawx li kellhom il-pussess tieghu. Ara ir-risposta għad-domandi posti lilhom mill-avukat ta'l-atturi (fol. 154). Taht it-tirocinju, imbaghad, ta' l-eskussjoni huma ma dehrux daqstant konvinti;

"Fuq dan l-aspett dina l-Qorti tinklina aktar lejn il-veduta ta' l-ewwel perit tekniku u tasal biex issostni l-opinjoni prevalenti illi l-pedamenti jservu ta' sostenn u ta' utilita` għall-fondi kollha, ta' fuq u ta' taħt, u għalhekk għandhom jitqiesu komuni;

"Din il-fehma hi msaħħa anke minn dak li jingħad bħala gwida fl-Artikolu 5(a) ta' l-Att XXIX ta' l-1997 – "Att dwar il- Condominia" (Kap. 398) – anke jekk dan l-Att ma jghoddx ghal kaz *de quo. Inter alia* dan id-dispost jinkludi bhala 'partijiet komuni', "l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, ... u b'mod generali, kull parti ohra tal-proprjeta` li ghandha ghan tintuza b'mod komuni.";

"Fil-kummentarju ghall-Artikolu 1117 tal-Kodici Civili Taljan, li fuqu d-disposizzjoni taghna hi modellata, Cian u Trabucchi ("Commentario breve al Codice Civile", Edizione 2002) jaffermaw illi "*la presunzione di proprieta` del suolo comune importa, in vista del combinato disposto del presente articolo e dell' art. 840 (*korrispondenti ghall- Artikolu 323 tal-Kodici Civili taghna*) che il sottosuolo sia pure di proprieta` comune, con riguardo anche alla funzione di sostegno che esso svolge per la stabilita` del fabbricato*";

"Naturalment kif hekk jingħad fl-Artikolu 5 ta' l-Att imsemmi dan hu hekk meqjus "kemm-il darba ma jirrizultax xort' ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condominia b'att pubbliku";

"Stabbilit dan il-punt, il-ligi tagħna taħseb li kull wieħed mill-ko-propjetarji ma jistax jinqeda bil-ħaġa kontra l-interessi tal-komunjoni (Artikolu 491 (b) Kodici Civili). Aktar importanti mbagħad hi l-preċizazzjoni li ebda wieħed mill- ko-

proprjetarji ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa komuni mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk il-komproprjetarju jidhirlu li t-tibdil kien ta' ġid għal kulħadd (Artikolu 493, Kodici Civili), ħaga li, fil-kaz prezenti zgur ma tokkorrix għax il-ġid huwa ghall-konvenut biss";

Illi għar-raġunijiet premessi, fil-kaz presenti, m'hemmx dubbju li l-kamra sovrastanti ma tistax titneħħa b'mod li ma tibqax isservi ta' forċina għall-veranda tal-atturi;

Ikkunsidrat:

Illi dan huwa tassew każ fejn il-konvenut qiegħed jipprova jieħu vantaġġ mit-turpitudni tiegħu stess. Dak li qiegħed jipprova jagħmel il-konvenut hu li b'mod mill-iktar ċiniku, jieħu vantaġġ min-nuqqas ta' permessi edilizzji sabiex ineħħi terrazzin li skont id-dritt ċivili m'għandu l-ebda jedd li jneħħi. Jirriżulta anke minn dak li xehed il-perit tal-atturi li faċilment jista' jissanzjona l-kamra tiegħu. Għalhekk jekk il-Qorti tilqa' t-talba tal-atturi, ma tkun qiegħdha tissanzjona l-ebda ksur tal-liġi in perpetwita, kif jallega l-konvenut. Mhux ta' b'xejn hemm il-prinċipju, tant antik u venerabbli, li ħadd ma jista' jieħu vantaġġ mill-ħażen tiegħu stess: ***nemo turpitudinem suam allegans auditor.*** Bir-rispett kollu,f'dan il-każ ma hemm l-ebda *causa* lleċita, u lanqas kwistjoni ta' ordni pubbliku, bħal ma hemm fis-sentenzi ċċitati mill-konvenut jirrigwardaw evażjoni fiskali, li ċertament ma tistax tiġi ssanzjonata.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' talba tal-atturi fis-sens li tiddeċiedi li l-konvenut m'għandu l-ebda dritt jagħmel xi ħaġa li tiddisturba l-użu mill-atturi tal-veranda li hemm fuq il-kamra in kwistjoni.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali datata 28 ta' Lulju 2015 bin-numru referenza 2659/15 u tal-Mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1211/16 liema mandat ġie deċiz fid-29 ta' Awissu 2016 a kariku tal-konvenut.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA