QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 01 ta' Lulju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 1086/2012 AF

Joseph u Francesca konjugi Ghiller

vs

AAG Limited

u

Antonia Attard Gialanzè

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph u Francesca konjugi Ghiller, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà ossia l-farmhouse bla numru u bla isem, già formanti parti minn fond akbar bl-isem ta' "Blue House", f'numru ghoxrin (20), Triq Santu Rokku, l-Kalkara, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, flimkien ma' terz indiviz tal-passagg li minn Triq Santu Rokku iwassal ghall-istess farmhouse, hekk kif jirrizulta mill-att ta' akkwist ippubblikat min-nutar Malcolm Licari fit-28 ta' Awwissu 2008 (Dok. JG1, anness).

L-intimati huma t-titolari tal-proprjetà adjacenti l-farmhouse imsemmija, liema proprjetà ghandha l-isem ta' "Pink House" u ggib in-numru sittax (16), fi Triq Santu Rokku, l-Kalkara.

L-intimati ghamlu, jew qabbdu lil min jaghmel, xogholijiet ta' kostruzzjoni li, barra li huma illegali u mhumiex koperti bil-permessi mehtiega, jilledu d-drittijiet personali u reali tar-rikorrenti, relattivi ghall-farmhouse taghhom fuq imsemmija.

Fost affarijiet ohra, l-initmati:

a. Poggew xogholijiet, ossia balavostri tal-gebel, fuq il-hajt divizorju b'tali mod li r-rikorrenti huma impeduti milli jezercitaw il-jedd taghhom li jghollu l-istess hajt divizorju a tenur tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili;
b. Poggew tegole, ossia madum, tal-asbestos li jestendu u jinvadu ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, oltre li jidderigu l-perkolazzjoni tal-ilma ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.
c. Ghamlu fetha fil-hajt divizorju u holqu tieqa bi prospett ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

Inoltre, l-initmati bnew fil-proprjetà taghhom f'boghod inqas minn tlett (3) metri mill-linja tal-konfini bi ksur tal-artikolu 435 tal-Kodici Civili.

Inoltre, l-intimata Antonia Attard Gialanzè volontarjament u malizzjozament ghamlet hsara f'tieqa proprjetà tar-rikorrenti ghal liema danni hija naqset li taghmel tajjeb.

Ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati sabiex jirrimedjaw ghall-agir u nuqqasijiet taghhom u sabiex jghaddu ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti, izda l-intimati baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati poggew xogholijiet, ossia balavostri tal-gebel, fuq il-hajt divizorju li jaqsam il-proprjetajiet rispettivi, bi ksur tal-artikolu 419 tal-Kodici Civili u b'tali mod li jikkawzaw hsara lir-rikorrenti li ma jkunux jistghu jghollu l-istess hajt divizorju a tenur tal-artikolu 414 tal-Kodici Civili.

2. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati abbuzivament poggew tegole, ossia madum, tal-asbestos li jestendu u jinvadu ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, oltre li jidderigu l-perkolazzjoni tal-ilma ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

3. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati abbuzivament ghamlu fetha fil-hajt divizorju u holqu tieqa bi prospett ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

4. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati tellghu bini fil-proprjetà taghhom f'boghod inqas minn tlett (3) metri mill-linja tal-konfini bi ksur tal-artikolu 435 tal-Kodici Civili.

5. Tordna li jitnehhew l-imsemmija xogholijiet u bini u tinghalaq l-imsemmija tieqa fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi u, fin-nuqqas li jaghmlu dan, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu huma x-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-intimati jew min minnhom, u dan kollu okkorrendo taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

6. Tiddikjara li l-intimata ikkawzat danni lir-rikorrenti meta ghamlet hsara f'tieqa proprjetà tar-rikorrenti.

7. Tillikwida l-imsemmija danni, okkorrendo bin-nomina ta' periti.

8. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bir-riserva ghal kull azzjoni fil-ligi u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-28 ta' Gunju 2011 u tal-24 ta' Lulju 2012, kontra l-intimati, ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentat tal-intimati AAG Limited u Antonia Attard Gialanzè, li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok Antonia Attard Gialanzè ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju peress li l-proprjetà tal-fond "Pink House", 16, Triq Santu Rokku, Kalkara hija proprjetà ta' AAG Limited u ghalhekk mhix il-legittima kontradittrici.

Bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba numru wiehed (1) tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' peress li ma tinkwadra ruhha fl-ebda wahda mill-istanzi li jelenka artikolu 414 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ma jistghux jutilizzaw id-dritt taghhom ta' inalzament tal-istess hajt ghar-ragunijiet li se jigu spjegati fil-kors tal-kawza. Ghalhekk din it-talba ghandha tkun michuda.

It-tegole imsemmijin fit-tieni talba ilhom hemm mill-1991, u dawn saru bil-konsapevolezza tal-awturi tal-istess rikorrenti. Illi fi kwalunkwe kaz is-socjetà eccipjenti lesta li tiehu kwalunkwe passi biex tevita li l-ilma jaqleb ghall-proprjetà tar-rikorrenti.

Kwantu ghat-tielet talba huwa assolutament mhux minnu li l-intimati jew min minnhom ghamlu b'mod abbuziv fetha fil-hajt divizorju u holqu tieqa bi prospett. Din it-tieqa dejjem kienet ezistenti minn zmien immemorjali u hija di fatti servitù, fost ohrajn, ghad-dawl u l-arja. Fil-verità ir-rikorrenti ma jistghux jaccettaw li l-fond taghhom huwa wiehed servjenti ghas-servitù

li ghandha l-kumpannija intimata bhala l-fond dominanti. Ghalhekk it-tielet talba ghandha tigi michuda.

Kwantu ghar-raba' talba dak li qed jintalab mhux car bizzejjed ghax irid ikun speciifkat ghal liema bini qieghed jinghad li mhux mibni fid-distanza hemm citata, u f'dan is-sens l-intimati qed jirriservaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri wara li tkun kjarifikata din it-talba. Jekk ir-referenza hi ghall-bini digà ezistenti, ta' wara l-balavostri, irid jinghad illi l-azzjoni li qed jittentaw ir-rikorrenti hi fi kwalunkwe kaz preskritta peress li dawn l-istrutturi li talvolta jistghu qed jaghmlu referenza ghalihom ir-rikrorrenti ilhom mibnijin mill-1991. Illi di più dawn saru bil-konsapevolezza tal-awturi tar-rikorrenti u dan kif se jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza.

B'riserva ghal eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Ġunju 2014 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

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

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża bejn ġirien. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-intimati jagħmlu numru ta' xogħlijiet rimedjali prinċipalment fil-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet kif ukoll iħallsu għall-ħsarat li kkawżat l-intimata Antonia Attard Gialanzè.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-proprjetà bla numru u bla isem ġja formanti parti minn fond akbar bl-isem

ta' 'Blue House', 20, Triq Santu Rokku, Kalkara. Is-soċjetà intimata hija sid il-proprjetà adjaċenti u ċioè d-dar bl-isem ta' 'Pink House', 16, Triq Santu Rokku, Kalkara. Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-13 ta' Frar 1992, l-intimata Antonia Attard Gialanzè kienet ikkonċediet din id-dar lis-soċjetà intimata b'subċens perpetwu. Jidher illi s-soċjetà intimata hija fil-fatt il-kumpannija tal-intimata Attard Gialanze li tqatta' x-xhur tas-Sajf tgħix hemmhekk.

Jirriżulta li l-atturi bnew u żviluppaw il-proprjetà tagħhom madwar erba' snin qabel ma ġiet intavolata l-kawża u minn hemmhekk bdew il-problemi mal-intimata Attard Gialanzè li mill-bidu nett bħal donnha ħaditha kontra l-atturi u bdiet tara kif ser tagħmel biex iddejjaqhom u ttellifhom.

L-atturi ppruvaw jaslu fi ftehim mal-intimata bil-kelma t-tajba imma kien kollu għalxejn. Sakemm isibu soluzzjoni għat-tieqa fil-ħajt diviżorju, l-attur għamel tieqa tal-oroko bil-ħġieġ anke minħabba sigurtà iżda b'vendikazzjoni, l-intimata kisret il-ħġieġa għaliex dehrilha li l-atturi ma kellhomx dritt jagħlquha.

Il-Qorti hija sodisfatta wkoll abbażi tal-provi prodotti li diversi xogħlijiet fil-proprjetà tal-intimata saru mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar jew tal-predeċessuri tagħha. Dwar dan, il-perit tekniku fil-fatt qal hekk:

> "*Ma ġiex ippruvat meta ġie mtella' l-ewwel sular tal-fond tal-konvenuta, u dan għaliex ma nstabux records ta' xi applikazzjoni għall-iżvilupp mill-MEPA mill-1992. Bi probabiltà dan l-iżvilupp huwa illegali*."

L-atturi jilmentaw dwar is-segwenti:

i. Balavostri tal-ġebel fuq il-ħajt diviżorji u saru b'tali mod illi l-atturi ma jistgħux jeżerċitaw il-jedd tagħhom li jgħollu l-ħajt diviżorju;

ii. Fdewwex tal-*asbestos* li jisporġi 'l barra mill-proprjetà tal-atturi biex b'hekk qed jinvadi l-arja tal-proprjetà tagħhom u li qed jidderiġi l-ilma tax-xita għal fuq il-proprjetà tagħhom bi ħsara għalihom;

iii. Tieqa fil-ħajt diviżorju li jgħidu li saret abbużivament;

iv. Ħsara fl-istess tieqa meta l-intimata kissret it-tieqa b'vendikazzjoni għax sabitha magħluqa;

v. Bini li sar fil-proprjetà tal-intimata f'bogħod ta' inqas minn tlett metri mill-linja tal-konfini bi ksur tal-artikolu 435 tal-Kap. 16.

In linea preliminari, l-intimati jeċċepixxu li Antonia Attard Gialanzè f'isimha personali mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi stante li l-proprjetà in kwistjoni hija tas-soċjetà AAG Limited u mhux tagħha. Fil-kawża fl-ismijiet Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et, deċiża fit-3 ta' Ottubru 2008, din il-Qorti diversament presjeduta spjegat illi:

> "*Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport.*"

Din il-Qorti tqis illi bl-eċċezzjoni tagħha, l-intimata Attard Gialanzè qiegħda tittenta taħrab minn għemilha billi tinħeba wara finzjoni legali. Dan huwa aġir skorrett li jpoġġiha *in mala fede*, xi ħaġa li din il-Qort mhijiex se tittollera. Huwa minnu li din il-proprjetà l-intimata Attard Gialanzè ikkonċedietha b'sub-ċens perpetwu lis-soċjetà intimata, iżda mill-atti rriżulta li l-aġir li qed jilmentaw dwaru l-atturi huwa tal-intimata Attard Gialanzè jew xogħol illi sar meta l-proprjetà kienet għadha tagħha. L-intimata stess tgħid illi ċertu xogħlijiet saru fl-1991 jew qabel.

Rilevanti għall-kawża tal-lum huwa l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Nevada Limited et vs Hubert Mifsud et, deċiż fis-16 ta' Frar 2004, fejn intqal hekk:

> "*Il-principju ewlieni li fuqu hija mibnija l-ligi taghna, li jeghleb il-principji l-ohrajn u l-finzjonijiet legali kollha, huwa l-principju tal-bona fides. Jekk is-socjetà serviet bhala lunga manus biex il-konvenuti evadew l-obbligazzjonijiet kuntrattwali taghhom – u dan, naturalment, qieghed jinghad*

bla pregudizzju ghall-kwistjoni fil-meritu, li ghad irridu narawha – mela, bhala strument taghhom kontrollat ghal kollox minnhom, ikollha twiegeb daqshom. F'gieh il-harsien tal-principju ewlieni tal-bona fides, il-Qorti ghandha wkoll is-setgha li thares lil hemm mill-finzjoni legali biex taghmel il-haqq u s-sewwa – biex, fil-kaz tal-lum, tafferma illi pacta sunt servanda. Dan il-principju già affermatu l-Qorti ta' l-Appell, Sede Kummercjali, f'sentenza moghtija fit-22 ta' Jannar 1992 fil-kawza fl-ismijiet Avukat Dr. Jose` Herrera nomine et versus Tancred Tabone et nomine.

…

ghandu jkun pacifiku li fejn jirrizulta li socjetà tintuza bi skop li jigu evitati obbligi personali, il-Qrati ghandhom is-setgha li joqghodu fuq 'il-verità sostantiva, u mhux lejn il-finzjonijiet legali. Il-personalità guridika separata moghtija lis-socjetajiet titqies bhala privilegg moghti mil-ligi, liema privilegg m'ghandux jigi abbuzat."

Hekk ukoll, fil-każ pjuttost riċenti ta' Alexander Gray Bannerman et vs John Camilleri et, tas-26 ta' Jannar 2018, l-istess Qorti affermat il-prinċipju li:

"Il-finzjonijiet legali ma għandhomx jitħallew ixekklu li ssir gustizzja, aktar u aktar meta min jinqeda bihom jagħmel hekk bi skop manifestament diżonest."

Din l-eċċezzjoni preliminari qiegħda għalhekk tiġi miċħuda. Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

L-ewwel ilment tal-atturi huwa dwar il-balavostri tal-ġebel li saru fuq il-ħajt diviżorju li huwa ħajt tas-sejjiegħ. Mhux kontestat illi dawn il-balavostri ilhom li saru snin twal, ħafna qabel l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom. A tenur tal-artikolu 414 tal-Kap. 16:

"Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa -

(a) għat-titligħ tal-ħajt;

(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;

(ċ) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda."

Jekk il-ħajt li hemm ma jiflaħx il-piż sabiex jiġi inalzat il-ħajt, il-liġi tipprovdi soluzzjoni permezz tal-artikolu sussegwenti:

"Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu."

Dwar x'jista' jsir mal-ħajt komuni, l-artikolu 419 jiddisponi:

"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –

(a) jagħmel, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, ħofor fil-korp ta' ħajt komuni;

(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;

(c) iqiegħed demel jew ħwejjeġ oħra korrożivi jew niedja b'mod li jmissu mal-ħajt komuni;

(d) jiġma ma' ħajt komuni, trab jew ħwejjeġ oħra, mingħajr ma jieħu l-ħsieb meħtieġ sabiex dan il-ġmigħ ma jagħmilx b'rass jew xort'oħra, ħsara lill-ġar l-ieħor."

Dwar dawn il-balavostri, il-perit tekniku kkonstata illi:

> *"L-intimati poġġew xogħlijiet, ossia balavostri tal-ġebel, fuq il-ħajt diviżorju li jaqsam il-proprjetajiet rispettivi. Din it-talba ġiet ippruvata u għalhekk tirriżulta (...) L-esponenti huwa tal-fehma illi minħabba illi l-ewwel talba tirriżulta, il-balavostri illi bniet il-konvenuta għandhom jitneħħew u flokhom jitla ħajt 'solidu' għoli mill-anqas 1.8 metri, biex ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-proprjetà tal-attur."*

Huwa indubitat id-dritt tal-atturi li jgħollu l-ħajt diviżorju dment li dan isir bil-permessi meħtieġa. Mir-ritratti esebiti huwa ċar illi mit-terazzin bil-balavorstri li l-intimata ħarġet fil-proprjetà tagħha, hija tiġi tħares direttament fuq il-proprjetà tal-atturi. L-intimata m'għandha l-ebda dritt ta' introspezzjoni fuq il-proprjetà tal-atturi, kif donnha qed tippretendi, u minkejja li dawn il-balavostri ilhom hemm, ma ġiex muri li saru bil-kunsens tal-awturi fit-titolu tal-atturi, kif irid l-artikolu 419 tal-Kap. 16. Dwar l-argument tal-intimati li dan il-ħajt ma jiflaħx il-piż jekk jiġi inalzat, il-Perit Cachia, li kien inkarigat sabiex jissorvelja x-xogħlijiet fil-proprjetà tal-atturi, spjega li huwa possibli li dan il-ħajt jiġi inalzat b'mod sigur mingħajr ma jidgħajjef il-ħajt tas-sejjiegħ. Isegwi għalhekk illi ilhom kemm ilhom dawn il-balavostri, iridu jinqalgħu sabiex ikun jista' jiġi inalzat il-ħajt diviżorju.

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-proprjeta 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."

Jekk l-intimata qiegħda tippretendi li għandha favur tagħha servitù ta' prospett u ta' dawl mit-terrazzin tagħha, il-Qorti tagħmel riferenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Joseph Grima et vs Brian German tal-24 ta' Settembru 2004:

"Ma hemmx dubbju li komproprjetarju ta' hajt divizorju jista' jgholli l-hajt komuni bejn il-proprjetà 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' servitù ta' prospett u dawl mill-bieb u tieqa fil-proprjetà 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 servitù 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 servitù li ma tkunx kuntrarja ghall-ordni pubbliku. Issa, servitù 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 lil 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- proprjetà in kwistjoni.

Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjetà 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-proprjetà tieghu sal-hajt divizorju. L-istess provvedimenti

jiddisponu li proprjetarju ma jistax jiftah aperuti fil-fond proprjetà 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, però, hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jghatu drittijiet reali lil 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-fakoltà lil wiehed mis-sidien li jiftah tieqa fil-hajt divizorju. Dan id-dritt jista' ukoll jinholoq "per destinazzione di padre di familja" u cioè meta zewg fondi jkunu jappartjenu lill-sid wiehed u jigu trasferiti lil 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-servitù ta' prospett u ta' dawl in forza, u bhala konsegwenza, tal-provvedimenti tas-servitù maghrufa bhala "altius non tollendi" billi jippretendu li l-konvenut ma ghandux il-fakoltà 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-servitù, izda, hija servitù li ma tidhirx u ghalhekk tista' tigi akkwistata jew b'titolu, jew, in kwantu hija servitù 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 servitù 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-proprjetà taghhom tkun ilha mibnija ghal izjed minn tletin sena, jistghu jirreklamaw servitu "altius non tollendi" minhabba s-semplici fatt li dawn il-fondi jkollhom twieqi prospicenti l-fond adjacenti. Din il-konkluzjoni xxejjen id-dritt kontemplat fl-Artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

It-tieni lment huwa dwar il-fdewwex tal-*asbestos* li jsaqqaf it-terazzin tal-intimata. Nonostante l-ordni tal-Qorti sabiex dan jitneħħa mill-intimati fil-mori tal-proċeduri, u dan fid-dawl tal-konklużjoni tal-perit tekniku fis-sens li l-istruttura tal-injam li qed iżżomm il-fdewwex fuq it-terazzin tal-intimata hija perikolanti, l-intimata webbset rasha u baqgħet tirrifjuta li tobdi l-ordni tal-Qorti. Għalhekk, ix-xogħol meħtieġ kellu jsir mill-atturi.

Dwar dan is-saqaf tal-fdewwex, il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

"L-intimati abbużivament poġġew tegole, ossia madum, tal-asbestos li jestendu u jinvadu għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, oltre li jidderiġu l-perkolazzjoni tal-ilma għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti. Din it-talba ġiet ippruvata u għalhekk tirriżulta (...) Kif irriżulta waqt il-ġbir tal-provi, u senjatament waqt l-aċċess illi żamm l-esponent fuq il-post, il-fdewwex tal-asbestos ('tegole') apparti illi huma perikolanti, jisporġu oltre l-linja medjana li tifred il-proprjetajiet rispettivi, u għalhekk għandhom jitneħħew."

Dan il-fdewwex m'għandux jerġa jsir kif kien peress illi kien jisporġi għal fuq l-arja tal-proprjetà tal-atturi. Mhux hekk biss iżda bil-mod illi sar, l-ilma tax-xita kien qiegħed jinżel kollu fil-proprjetà tal-atturi u jagħmel il-ħsara. L-intimati jeċċepixxu li

dawn ilhom illi saru mill-1991 bil-kunsens tal-awturi fit-titolu tal-atturi. Madanakollu, fl-aħjar ipotesi għall-intimata, l-awturi fit-titolu tal-atturi assumew obbligazzjoni personali favur l-intimata u dan ċertament ma jorbotx lill-atturi u ma nħoloq l-ebda servitù b'daqshekk. Jekk l-intimata trid terġa tagħmel il-fdewwex, dan trid tagħmlu fil-proprjetà tagħha biss u b'mod illi ma jostakolax lill-atturi meta jiġu biex jinalzaw il-ħajt.

Imiss issa l-ilment tal-atturi dwar it-tieqa fil-ħajt diviżorju. Din ukoll jirriżulta li ilha hemm snin twal, tant illi x-xhieda prodotti mill-intimata xehdu li fis-sebgħinijiet jiftakruha hemm. L-intimati qegħdin jippretendu li din it-tieqa hija servitù ta' dawl u arja favur il-proprjetà tagħhom. Dwar din it-tieqa, il-perit tekniku qal hekk:

> "*L-intimati ma għamlu l-ebda fetħa fil-ħajt diviżorju u ħolqu tieqa bi prospett għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti. Din it-talba ma tirriżultax u għalhekk ma ġietx ippruvata*."

Fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni ta' din it-tieqa hija waħda ta' natura legali. Ix-xhieda tal-attur fis-sens illi qabel żviluppawha, il-proprjetà tagħhom kienet tikkonsisti f'żewġ kmamar qalb ir-raba, ma ġietx kontradetta mill-intimata. Il-Perit Cachia wkoll ikkonferma li din it-tieqa kienet oriġinarjament tħares fuq għalqa u l-intimata stess, fl-affidavit tagħha titkellem dwar il-kunsens li kienu tawha '*is-sidien tal-għalqa.*'

Stabbilit dan il-punt ta' fatt, il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati dwar fejn ikun hemm tieqa jew rewwieħa li tinfetaħ fuq art mhux żviluppata hija ċara u konsistenti. Fil-każ ta' Saviour Gauci noe vs Robert Zammit, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2010, intqal hekk:

> "*Huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi tieqa fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor ma tohloq qatt servitù ghax titqies li thalliet miftuha b'mera tolleranza (ara 'Vella et v. Gatt et' – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-20 ta' Ottubru 2005 fil-kawza 'Micallef vs Spiteri':*

"skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunx ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza" u "jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni, ghandu d-dritt li jitlob l-gheluq taghhom; infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, il-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura t-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra" (ara – 'Vella vs Buttigieg' – Qorti tal-Appell - 15 ta' Dicembru 1941).

Posizzjoni identika hadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-10 ta' Gunju 1953 fil-kawza fl-ismijiet "Xuereb Montebello et vs Magri et", meta qalet hekk – Hu pacifiku fil-gurisprudenza maltija illi l-esistenza ta' tieqa miftuha fil-fond propriju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta' hadd iehor ma hix servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnijin. (enfasi ta' din il-Qorti) U sid din l-art jew dan l-ispazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, a meo chè s-sid tal-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitù "luminium" imma jew is-servitù "ne liminibus afficiatur" jew "dik "altius non tollendi". Imbaghad fis-sentenza taghha tad-9 ta` April 1954 fil-kawza fl-ismijiet "Brincat vs Caruana et", il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li: l-prekarjetà u t-tolleranza jeskludu l-kuncett ta' servitù.

Din il-Qorti tghid mill-ewwel li l-partijiet ma ressqu l-ebda prova li fil-kaz tal-lum kien hemm xi servitù "luminium" jew xi servitù "ne liminibus afficiatur" inkella xi servitù "altius non tollendi". Ghaldaqstant tenut kont tal-post fejn kienu l-aperturi in kwistjoni u fejn kienu qed jghatu, din il-Qorti tqis li nfethu b'tolleranza. Ghalhekk fil-kaz tal-lum kienu kemm kienu ilhom miftuha dawk l-aperturi huwa fattur irrilevanti ghall-fini tal-kostituzzjoni ta' servitù ghaliex tolleranza anke ghal zmien fit-tul ma tikkonvertix dik it-tolleranza f'pussess.

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta hija nsostenibbli. Jinghad ukoll li fis-sentenza taghha fil-kawza 'Caruana vs Spiteri et' tal-24 ta' Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irribadiet li "atti ta' semplici tolleranza, ma jistghux iservu ta' bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitat ghal zmien immemorabbli.""

Permezz ta' deċiżjoni tat-30 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn irriteniet illi t-twieqi u l-bieb li jagħtu għal fuq l-art tas-soċjetà attriċi għandhom jitqiesu hemm b'sofferenza prekarja. Il-Qorti qalet hekk:

"Hu permess, skont il-gurisprudenza, li persuna tiftah rewwieha jew tieqa fil-hajt jew vicin il-hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjetà tieghu; ara Bonello v. Borg, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Dicembru, 1979, u Cutajar Paris v. Fiorini, deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru 1999.

Kwindi, z-zmien tal-aperturi huwa rrilevanti ghall-meritu tal-kwistjoni, ghax darba dawn jitqiesu miftuha b'semplici tolleranza, ma jistghux jaghtu lok ghal xi dritt.

...

Issa kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Rapa v. Zerafa, deciza fl-14 ta' Jannar, 1983, l-ezistenza ta' tieqa miftuha fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor mhux servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew l-ispazju jibqghu mhux mibnija, u s-sid ta' din l-art jew spazju jista' jibni fuqhom u jaghlaq it-tieqa jekk sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax li ghandu miftuha favur tieghu mhux is-semplici servitù "luminum", imma dik "ne luminibus officiatur" jew l-ohra "altius non tollendi". Dawn l-ahhar

zewg servitujiet ma jirrizultawx f'dan il-kaz, li jfisser li s-socjetà attrici ghandha dritt, meta tizviluppa l-art jew spazju taghha, li tesigi li jinghalqu (ara wkoll Schembri v. Pace, deciza mill-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Jannar, 2007)."

Din il-Qorti qiegħda 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 li meta saret it-tieqa in kwistjoni l-proprjetà tal-atturi ma kienitx għadha żviluppata u allura, meta saret it-tieqa, ma twieled l-ebda pussess li seta' joħloq servitù maż-żmien. Isegwi għalhekk li llum il-ġurnata, l-atturi, li sadanittant żviluppaw il-proprjetà tagħhom, għandhom dritt jesiġu li din tingħalaq.

Mhux kontestat illi l-intimata Attard Gialanzè kkawżat danni lill-atturi meta kissret it-tieqa għaliex sabitha magħluqa. Skont il-perit tekniku, '*L-esponent jikkonferma illi l-konvenuta kissret il-ħġieġ tat-tieqa illi tagħti għal fuq il-proprjetà tal-attur, u dan skont ma ammettiet l-istess konvenuta. Id-danni, biex jinbidlu l-ħġieġ, jammontaw għal €80*.' Il-Qorti sejra għalhekk tillikwida s-somma ta' €80 in linea ta' danni li l-intimata Attard Gialanzè għandha tħallas lill-atturi.

L-intimata wkoll tallega li meta l-atturi kienu qegħdin jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom, għamlulha l-ħsara. Madanakollu, l-kawża tal-lum mhijiex dwar dawn il-ħsarat u jekk l-intimata jidhrilha li sofriet xi danni, xejn ma jwaqqafha milli tressaq il-pretensjonijiet tagħha f'ġudizzju separat.

Finalment, l-atturi jilmentaw li l-intimata għandha tieqa li għalkemm ma saritx fil-ħajt diviżorju, ma tirrispettax id-distanza mill-ħajt diviżorju kif titlob il-liġi, kif ukoll illi l-intimata għażlet li ma tappoggjax mal-ħajt diviżorju u minflok bniet f'distanza inqas milli tippermetti l-liġi. Madanakollu, dwar din it-tieqa u dan il-ħajt l-atturi ma ressqu l-ebda prova u lanqas ma rrelata dwarhom il-perit tekniku. Ir-raba' talba attriċi sejra għalhekk tiġi miċħuda stante li ma ġietx ipprovata.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati:

1. Tilqa’ l-ewwel talba;

2. Tilqa’ t-tieni talba;

3. Tilqa’ t-tielet talba;

4. Tiċħad ir-raba’ talba stante li ma ġietx ipprovata;

5. Riferibbilment għall-ħames talba, tordna lill-intimati sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza jneħħu l-balavostri tal-ġebel minn fuq il-ħajt diviżorju u jagħlqu t-tieqa fl-istess ħajt diviżorju taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qiegħed minn issa jinħatar għal dan iskop. Fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak ordnat fit-terminu taż-żmien prefiss, il-Qorti qiegħda tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma, taħt is-sorveljanza tal-istess Perit Mario Cassar, a spejjeż tal-intimati;

6. Tilqa’ s-seba’ talba fis-somma ta’ tmenin Ewro (€80);

7. Tilqa’ d-disa’ talba billi tordna lill-intimata Antonia Attard Gialanzè tħallas lill-atturi s-somma ta’ tmenin Ewro (€80) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati *in solidum*, hlief dawk relatati mar-raba’ talba li ghandhom jibqghu a karigu tar-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG