QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Lulju, 2020.

Numru 2

Rikors numru 586/09LSO

Francis Cachia u martu Emanuela Cachia

v.

Saviour Vella u martu Teresa Vella

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors promotur tal-atturi Francis u Emanuela konjugi Cachia pprezentat fil-15 ta' Gunju, 2009, li permezz tieghu nghad hekk:

> "1. Illi l-esponenti Francis Cachia u Emanuela Cachia huma proprjetarji tal-*flat* fil-*ground floor*, bla numru u jismu 'Sardinella', fi Triq il-Mintba, Marsaskala, filwaqt li l-intimati Saviour Vella u Teresa Vella huma s-sidien tal-*flat* fl-ewwel sular bl-isem 'Kevjurg', fl-istess blokk fi Triq il-Mintba, Marsaskala.
>
> "2. Illi l-esponenti ghandhom ukoll nofs indiviz mill-partijiet komuni tal-imsemmi blokk, inkluz il-parapett ta' barra, l-intrata u t-tromba tat-

tarag, flimkien mad-dritt tal-uzu personali u ghall-membri tal-familja taghhom ta' nofs il-bejt sovrastanti l-*flat* tal-intimati, u d-dritt li jwahhlu *aerial* u jistallaw tank ta' l-ilma fuq l-istess bejt.

"3. Illi minkejja l-oppozizzjoni ta' l-esponenti l-intimati ottjenew permess ghall-izvilupp tal-*flat* taghhom bil-ghan li jibnu zewg *flats* u *penthouse*.

"4. Illi jirrizulta mill-pjanti approvati li l-intimati fi hsiebhom jistallaw *lift* fit-tromba komuni b'mod li jcekknu l-intrata u t-tarag komuni, inkluz l-access ghall-bieb tal-*flat* tal-esponenti u jcahdu lill-esponenti mit-tgawdija shiha ta' hwejjighom, u *inoltre* jifthu twieqi godda fuq il-btiehi tal-esponenti u jqabdu katusi godda mad-*drains* li jghaddu mid-*drains* ta' l-esponenti, bi hsara tad-drittijiet taghhom.

"5. Illi bl-izvilupp propost l-esponenti ser isofru pregudizzju serju fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom kemm ghaliex ser jitilfu parti mill-proprjeta' komuni u titkerrah id-dahla ghall-*flat* taghhom, u anke ghaliex il-proprjeta' taghhom ser tkun assoggettata ghal servitujiet godda u/jew aktar gravuzi minn dawk ezistenti ta' twieqi u katusi tad-*drains* u d-drenagg.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

"(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jedd ghat-tgawdija shiha tal-proprjeta' taghhom fuq imsemmija, u tal-partijiet komuni fl-istess blokk;

"(ii) *inoltre* tiddikjara li l-intimati ma jistghux jaghmlu tibdil fil-partijiet komuni tal-blokk imsemmi bi hsara tad-drittijiet tal-esponenti, u minghajr il-kunsens taghhom;

"(iii) tiddikjara wkoll li l-intimati ma ghandhomx jedd jaggravaw servitujiet ezistenti u/jew joholqu servitujiet godda fuq il-proprjeta' tal-esponenti fuq imsemmija, inkluz bi ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra u komunikazzjonijiet tad-*drains* u d-drenagg;

"(iv) konsegwentement tiddikjara li x-xoghlijiet relattivi kif proposti mill-intimati, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-izvilupp favur l-intimati, huma illegali, abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-esponenti.

"Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 618/09JA u tal-ittra legali tat-18 ta' Novembru 2008 kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta pprezentata minn Saviour u Teresa konjugi Vella tad-19 ta' Awwissu, 2009, li permezz taghha eccepew illi:

> "1. Illi l-ewwel zewg paragrafi tar-rikors promotur m'humiex kontestati;
>
> "2. Illi m'hu veru xejn illi l-atturi kienu opponew ghall-izvilupp mertu tal-kawza tant illi di fatti l-atturi kienu wrew qbil ma' dan l-izvilupp;
>
> "3. Illi m'hu minnu xejn illi l-*lift* fit-tromba tal-komun se jcekken l-intrata u t-tarag komuni u l-access ghall-bieb tal-*flat* tal-atturi jew li l-atturi se jiccahhdu mit-tgawdija shiha ta' hwejjighom u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;
>
> "4. Illi l-esponent diga' ddikjara kemm-il darba li huma jintrabtu li ma joholqux servitujiet godda jew iktar gravuzi u dana l-atturi jafuh sewwa;
>
> "5. Illi l-atturi intavolaw din il-kawza ghaliex iddecidew minn jeddhom u kappriccjozament li l-esponenti m'ghandhomx jedd li jinstallaw *lift* fil-blokka *de quo* u dana kuntrarjament ghal dak li jghid l-artikolu 8 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> "6. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu kollha respinti, bl-ispejjez kontra l-atturi."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Ottubru, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, ddisponiet mit-talbiet attrici fis-sens illi:

> "1 Tilqa' l-ewwel talba attrici fis-sens li tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jedd ghat-tgawdija shiha tal-proprjeta' taghhom ossia *ground floor flat,* bla numru li jismu "*Sardinella"* fi Triq il-Mintba Marsascala u tal-partijiet komuni fl-istess blokk fi Triq il-Mintba Marsascala inkluz id-dritt li juzaw porzjoni diviza mill-bejt attwali u fuq il-bejt ta' sular addizzjonali wiehed li jista' jigi kostruwit u bid-dritt ukoll li jwahhlu *aerial* tat-*television* u tank tal-ilma fuq l-istess bejt skont kif imfisser fl-att ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Maurice Gambin tat-12 ta' Ottubru 1987;
>
> "2 Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li l-intimati ma jistghux jaghmlu tibdil fil-partijiet komuni tal-blokk imsemmi bi hsara tad-drittijiet tal-atturi, u minghajr il-kunsens taghhom konsistenti fit-twaqqiegh u tibdil tat-tarag komuni, u fl-installazzjoni ta' *lift* fil-parti komuni li ser icekken l-ispazju tax-xaft komuni.

“3 Tilqa' it-tielet talba attrici sakemm dan mhuwiex inkompatibbli mal-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kostruzzjoni tat-tieni sular fil-paragrafu IV ta' din is-sentenza intestat "Konkluzjonijiet Rispettivament ghall-bini tat-Tieni Sular" liema konkluzjonijiet ghandhom jitqiesu bhala parti integrali minn din id-decizjoni, u tiddikjara wkoll li l-intimati ma ghandhomx jedd jaggravaw servitujiet ezistenti u/jew joholqu servitujiet godda fuq il-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija, bi ftuh ta' twieqi, gallariji jew terrazzini ohra fuq il-btiehi u fuq il-parapett proprjeta' tal-atturi kif ukoll b' komunikazzjonijiet ta’ katusi tal-ilma u d-drenagg;

“4 Tilqa' r-raba' talba attrici u konsegwentement tiddikjara li x-xoghlijiet relattivi kif proposti mill-intimati, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-izvilupp favur l-intimati huma illegali, abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-esponenti.

“L-ispejjez jithallsu mill-intimati.”

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi din il-kawza saret mill-atturi konjugi Cachia, bhala proprjetarji tal-*flat* fil-*ground floor*, bla numru u jismu 'Sardinella', fi Triq il-Mintba, Marsaskala, filwaqt li l-intimati Saviour Vella u Teresa Vella huma s-sidien tal-*flat* fl-ewwel sular bl-isem 'Kevjurg', fl-istess blokk fi Triq il-Mintba, Marsaskala. L-atturi ghandhom ukoll nofs (1/2) indiviz mill-partijiet komuni fil-blokk, inkluz il-parapett ta' barra, l-intrata u t-tromba tat-tarab, flimkien mad-dritt tal-uzu personali tal-bejt u d-dritt li jwahhlu *aerial* u jistallaw tank ta' l-ilma fuq l-istess bejt.

“L-atturi jallegaw li l-intimati, li ottjenew permess biex jizviluppaw l-arja tal-*flat* taghhom biex jibnu zewg *flats* u *penthouse,* kif ukoll ser jistallaw *lift,* ser jippregudikaw it-tgawdija tal-jeddijiet taghhom billi jaggravaw servitujiet ezistenti u / jew jikkrejaw servitujiet godda ta' twieqi u katusi tad-*drains* u dranagg.

“Illi l-azzjoni attrici tallega li l-atturi ser jigu pregudikati peress li bil-bini tal-istess appartamenti u *penthouse* u stallazzjoni ta' *lift* (a) ser iccekken l-ispazju tal-entratura u tat-tarag inkluz l-access ghall-bieb tal-appartament taghhom (b) ser jinfethu twieqi godda fuq il-btiehi taghhom; (c) ser jitqabdu katusi godda mad-*drains* li jghaddu mid-*drains* ta' l-atturi; u (d) titkerrah id-dahla ghall-flat taghhom.

“Illi l-intimati jsostnu li l-atturi ma kienux opponew ghall-izvilupp mertu ta' din il-kawza u kkontestaw l-allegazzjoni dwar l-impatt tax-xoghlijiet

mahsuba fuq il-partijiet komuni. Inoltre huma jsostnu li din l-azzjoni hija kontra dak previst fl-artikolu 8 tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

“Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-kontendenti Francis Cachia u Saviour Vella kienu xtraw fi kwoti ndaqs u ndivizi bejniethom sit fabbrikabbli f'Marsascala[1], u b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tal-istess Nutar Dottor George Cassar tat-tnax ta' Ottubru,1987[2] qasmu bejniethom l-arja tas-sit billi l-attur gie assenjat il-livell mill-art sal-hdax-il filata filwaqt li l-konvenut gie assenjat il-livell mill-11-il filata 'il fuq parti diviza mill-*area* sottostanti "*minghajr limiti ghall-gholi taghha ".* Fil-klawsola erbgha (4) tal-kuntratt insibu hekk:

"*4) Id-dritt tal-uzu ghall-skopijiet normali, strettament personali ghal min ser tigi assenjata l-Ewwel Porzjoni,*[3] *u ghall-membri tal-familja tieghu sakemm jibqghu proprjetarji tat-terran li ser jinbena fuq l-art fuq deskritta, ta' parti diviza mill-arja tal-bicca art fuq deskritta taht in-numru 3), mill-gholi ta' 23 filata mill-wicc tal-art, tal-kejl dina l-arja ta' circa 45.5.metri kwadri..."*

“Jirrizulta wkoll li t-Tieni Porzjon, li kien imiss lill-konvenut, kien jikkonsisti *"fl-arja ta' parti diviza mill-art....mill-gholi ta' hdax-il filata u nofs mill-wicc tal-qatran....u dan minghajr limiti ghall-gholi taghha.."* Inoltre fl-att imsemmi il-partijiet ftehmu hekk:

"*Jigi miftiehem bejn il-partijiet u Saviour Vella jaccetta illi jekk hu jtella' sular iehor oghla minn tlieta u ghoxrin (23) filata mill-wicc tal-qatran, Francis Cachia ghalih u ghall-familja tieghu, xorta jkollu d-dritt tal-uzu tal-istess parti diviza ta' arja gja' fuq deskritt.*

Francis Cachia qieghed jinghata d-dritt minn Saviour Vella li jaghmel television aerial u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-mezzanin jew top floor flat li jibni Saviour Vella f'post konvenjenti ghall-istess Saviour Vella."

“Il-kondividenti bnew fuq il-porzjon rispettivament assenjat lilhom. L-attur jippossjedi in proprjeta` l-parapett ta' quddiem u bitha retroposta ghall-fond tieghu filwaqt li l-partijiet l-ohra huma komuni bejniethom. Sussegwentement il-konvenut ried jizviluppa l-*area* tieghu u ssottometta applikazzjoni ghall-permessi ghall-tlett sulari ohra sovrastanti. Huma dawn is-sulari li huma in kontestazzjoni.

“Provi

“RAPPORT PERITALI

---

[1] Kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor George Cassar fil-5 ta' Settembru 1980 esebit a fol 74 - 76 tal-process

[2] Esebit a fol.77 *et.seq.* tal-process

[3] Liema porzjoni giet assenjata lil Francis Cachia.

"Illi din il-Qorti kif diversament presjeduta hatret lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku fil-kaz.[4] Ir-rapport tieghu jinsab esebit a fol. 28 *et seqitur* tal-process. Hu kkonkluda li mill-provi imressqin u dokumenti esebiti:

"1. *Il-konvenuti kellhom dritt li jibnu sular addizzjonali wiehed fuq iz-zewg sulari ezistenti minghajr ma jbiddlu l-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti u minghajr ma jistallaw lift; kellhom id-dritt ukoll li jifthu terrazzini fuq wara u fuq quddiem kif ukoll iqabdu l-katusi tal-ilma w drenagg ma dawk ezistenti; l-atturi kellhom id-dritt prestabbilit li juzaw il-bejt sovrastanti s-sular addizjonali skont il-kuntratt ta' divizjoni.*

"2. Il-proposta tal-konvenut biex jibnu tliet sulari addizzjonali kienu se jehtiegu tibdil fit-tarag komuni li hu wkoll proprjeta' bin-nofs indiviz tal-atturi w dan minghajr il-kunsens tal-istess atturi, ghaldaqstant it-tieni talba ghandha tigi milqugha.

"3. Bil-kostruzzjoni taz-zewg sulari (third and fourth floors) kif proposti oltre s-sular addizzjonali (second floor) miftiehem mal-atturi kien ser ifisser zidiet fis-servitujiet bi ftuh ta' aperturi u komunikazzjonijiet ta' katusi ta' ilma u drenagg, ghaldaqstant it-tielet talba ghandha tigi milqugha.

"4. Bil-kostruzzjoni taz-zewg sulari (third and fourth floors) kif proposti oltre s-sular addizzjonali (second floor) miftiehem mal-atturi kien ser jfisser li l-atturi kienu ser jigu mcahhdin mill-uzu tal-bejt u b'hekk jitnehhilhom id-dritt tal-uzu tal-bejt kif miftiehem fil-kuntratt ta' divizjoni.

"RISPOSTI IN ESKUSSJONI

"B'aggunta mar-rapport tieghu l-Perit xehed in eskussjoni.[5] Hu qal li jekk l-konvenut ma jibnix ir-raba' sular, il-ftehim jigi rispettat, izda xorta jibqa' problema ghall-access tal-attur ghall-bejt ghaliex it-tarag kif propost u sabiex jigi stallat *lift,* ser ikun anqas komdu. Riferibbilment ghall-ftuh ta' aperturi fit-tielet u fir-raba' sulari addizzjonali, qal li ma kienx ser ikun hemm zieda ta' servitu' ghal dak li jirrigwarda introspezzjoni vizwali (peress li l-aperturi kienu ser jkunu rtirati) pero' z-zieda kienet ghal dak li jirrigwarda s-servizzi ta' katusi.

"Provi li tressqu quddiem il-Perit Tekniku

"Ikkunsidrat li l-perit wasal ghall-konkluzjoni tieghu wara li sema' lill-partijiet, ra d-dokumenti u ghamel access fuq il-fond in kwistjoni. Mix-xhieda li nstemghet quddiemu jirrizulta s-segwenti:-

[4] Digriet tal-1 ta' Dicembru 2009 a fol.14 tal-process.
[5] Ara risposti a fol. 103-104 tal-process.

"Il-Perit Tancred Mifsud, perit tal-atturi, xehed[6] u qal li milli ra mill-pjanti dwar l-izvilupp in kwistjoni hargu s-segwenti punti:

"-it-tarag kif propost kien ser jirrizulta li persuna ta' statura normali kien ser ikollu jitbaxxa biex jghaddi mill-bieb ta' barra minhabba li l-qih tat-tarag kien ser jigi aktar baxx mill-blata ezistenti tal-bieb komuni;

"-il-*lift* kien ser jikkawza hsejjes u storbu li jista' jkun ta' inkonvenjent ghall-atturi specjalment fil-hinijiet ta' filghaxija.

"-Il-pjanti proposti ma allokawx spazju ghall-uzu tal-bejt lill-attur;

"-kienu ser jinfethu twieqi fuq ix-xaft intern u fuq il-bitha ta' wara, proprjeta' tal-attur.

"-kienet ser tisporgi struttura fuq il-*front garden*, li hija proprjeta` esklussiva tal-attur.

"-kien ser jizdied l-uzu tal-katusi ezistenti.

"Francis Cachia xehed[7] li fil-kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni, kellu uzu ta' parti specifika mill-bejt cioe` ta' 45.5 metri kwadri sovrastanti l-appartament tal-konvenuti. Meta tkellem mal-konvenut, qallu li l-progett propost kien ser jitnaqqaslu d-drittijiet tieghu, kienet ser tickien it-tromba bil-*lift*, ser jinfethu twieqi godda fuq il-bitha u jitqabbdu katusi godda mas-sistema ezistenti kif ukoll jitkabbar terrazzin fuq il-bitha u terrazzin iehor li jisporgi fuq quddiem, barra minn hekk kien ser jitnehhilu l-uzu tal-bejt bil-bini ta' dan il-*penthouse.*

"Skont il-Perit Mariello Spiteri[8], inkarigat mill-intimati biex japplika ghall-permess PA 3854/07 ghall-izvilupp in kwistjoni[9]:

"-t-tarag komuni propost kien ser ihalli gholi ta' 1.940 metri fil-fetha tal-bieb principali w allura dan kien gholi bizzejjed ghal bieb; it-tarag komun kien ser jkun aktar komdu.

"-l-hsejjes iggenerati mill-*lift* kienu kontentuti w setghu jitnaqqsu bl-uzu ta' *insulation* max-xaft;

"-l-katusi tal-ilma kienu ser igorru l-istess volum ta' ilma peress illi l-arja u kejl superficjali tat-terazzini u soqfa ma nbidlux;

"-l-katusi tad-drenagg ezistenti kienu kbar bizzejjed biex igorru l-*waste* iggenerat minn erba' appartamenti.

---

[6] Seduta tal-20 ta' Ottubru 2011 quddiem il-Perit Tekniku
[7] Affidavit a fol. 45 *et.seq.* tal-process.
[8] Seduta tal-21 ta' Frar 2011 quddiem il-Perit Tekniku
[9] Il-permess inhareg fis-26 ta' Jannar 2009

"Hu kkonferma li d-*drains* u *waste water pipes* ser jitqabbdu mad-*drains* ezsistenti kif ukoll li kien ser ikun hemm alterazzjonijiet fuq l-arja tal-bejt. Hu ma qabilx li l-entrata kienet ser tickien ghaliex il-*lift* u t-tarag proposti qeghdin fejn hemm it-tarag ezistenti u l-*lift* xaft propost gej fejn hemm indana tat-tarag. It-tarag prezenti ser jintmiss.

"Kopja tal-permess jinsab esebit a fol. 163 *et seqitur* tal-process.

"L-intimat Saviour Vella xehed[10] li l-kuntratt ta' divizjoni nkluda l-possibilita' li jekk zvilupp ulterjuri fuq l-arja, xorta l-attur jibqa' bid-dritt li juza l-oghla bejt. L-attur kien oggezzjona ghall-applikazzjoni tal-izvilupp izda l-permess hareg. Hu qal li l-attur qatt ma kkontribwixxa ghall-ispejjez tal-komun. *Inoltre* qal ukoll li mhux ser tinbena *penthouse* u allura l-attur xorta ser jibqa' juza l-oghla bejt skont il-kuntratt ta' divizjoni.
Dwar l-impatt fuq il-partijiet komuni cahad li t-tarag kien ser jiccekken ghaliex it-tarag kien ser jerga' jinbena bil-qies attwali, fejn qabel kien bil-pjani, kien ser jigi bir-ragg. It-twieqi li kienu ser jinfethu fuq il-bitha kienu ser jkunu rtrati skont id-distanza li trid il-Ligi. Ikkonferma li t-terazzin ta' wara mhuwiex ser isir.

"In kontro ezami[11] xehed li t-twieqi fuq il-faccata kienu ser jkunu in linja mal-faccata ezistenti. Dawk fuq il-bitha kienu ser ikunu rtirati skont kif murija fuq il-pjanti approvati mill-MEPA.

"<u>III. Konsiderazzjoni tal-Provi fid-dawl tal-Principji Legali applikabbli.</u>

"F'dak li hu l-aspett tekniku tal-kaz, huwa minnu li bil-ligi[12] il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli[13].

"Ghandu jinghad ukoll li l-konvenuti, rinfaccjati b'dawn ir-rizultanzi peritali ghazlu li ma jipprevalixxux ruhhom mill-fakolta` li ghandhom li jaghmlu talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Minnflok illimitaw ruhhom li jikkumbattuhom billi sejhu lill-espert in eskussjoni u bl-osservazzjonijiet agguntivi mressqa fin-nota taghhom. Dan naturalment huwa wkoll ammissibbli bil-ligi procedurali ghad-disposizzjoni tal-partijiet f'kawza. Madanakollu l-kompitu tal-Qorti jsir aktar difficli in kwantu "*il giudizio dell' arte*" espress mill-espert nominat minnha mhux facli li jigi skartat. Biex

---

[10] Fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2011 quddiem il-Perit Tekniku kif ukoll b'affidavit esebit a fol. 72 *et.sequitur* tal-process.
[11] Seduta tal-28 ta' Settembru 2012 quddiem il-Perit Tekniku
[12] Art 681 tal-Kap 12
[13] App. Kumm. 23.6.1967 fil-kawza fl-ismijiet *Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et* (Kollez. Vol: LI.i.389)

taghmel dan il-Qorti jehtiegilha tara jekk fil-kumpless tac-cirkostanzi dan il gudizzju huwiex wiehed irragjonevoli jew priv minn dawk l-elementi assodanti li jwasslu ghal konvinciment taghha.(Ara decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et" deciza fid-29 ta' Mejju 1998).

“Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-ilment tal-atturi huwa indirizzat lejn is-segwenti xoghlijiet li huma ippjanati li jsiru mal-kostruzzjoni da parti tal-konvenuti ta' zewg appartamenti u *penthouse* fuq l-arja ezistenti[14] u cioe`:-

“a) ser iccekken l-ispazju tal-entratura u tat-tarag inkluz l-access ghall-bieb tal-appartament taghhom;

“b) ser jinfethu twieqi godda fuq il-btiehi taghhom;

“c) ser jitqabdu katusi godda mad-*drains* ta' l-ilma u drenagg li jghaddu mid-*drains* ta' l-atturi;

“d) ser titkerrah id-dahla ghall-*flat* taghhom.
.
“Fix-xhieda tieghu, il-konvenut irrinunzja ghall-bini tar-raba' sular (*penthouse)* u jissottometti li ma fadal l-ebda raguni ghaliex din il-Qorti ghandha ccahhad l-izvilupp propost ta' zewg sulari ulterjuri (it-tieni u t-tielet sular).[15] Dwar l-impatt fuq il-partijiet komuni l-intimat xehed li t-tarag ma kienx ser jiccekken ghaliex kien ser jerga' jinbena bil-qies attwali, fejn qabel kien bil-pjani, kien ser jigi bir-ragg. It-twieqi li kienu ser jinfethu fuq il-bitha kienu ser jkunu rtirati skont id-distanza li trid il-Ligi. Ikkonferma li t-terazzin ta' wara mhuwiex ser isir.

“Ghalhekk l-intimati jsostnu li ma hemm l-ebda raguni bil-ligi ghaliex l-izvilupp tat-tieni u tat-tielet sular ghandu jigi impedut gjaldarba rrinunzjaw ghall-*penthouse*. Ghal dak li jirrigwarda l-istallazzjoni tal-*lift*, huma jistriehu fuq id-disposizzjonijiet relattivi tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta). Jghidu li l-perit tekniku ma kellux jidhol f'kwistjonijiet ta' natura legali, u mistoqsi jekk ikkonsidrax l-artikolu 8(5) tal-Kap 398, wiegeb li ma ikkonsidrax din id-disposizzjoni tal-Ligi.

“Il-Qorti kkonsidrat li sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici, l-atturi ghandhom juri li x-xoghlijiet ipproggettati ser iledu xi dritt ta' proprjeta' taghhom jew li l-proprjeta' taghhom ser tkun assoggettata ghal servitujiet godda u/jew aktar gravuzi minn dawk ezistenti f'dawk li jirrigwarda l-aperturi u katusi tad-*drains* u d-drenagg.

“Mhux biss, imma l-legalita' *o meno* taz-zieda ta' sulari godda oltre sular wiehed addizzjonali ghandha tigi evalwata fid-dawl tad-dritt li ghandhom

[14] Skont il-Perit Mariello Spiteri, il-perit tal-konvenuti, l-permess mahrug hu ghall-tibdiliet fil-*first floor* ezistenti u l-kostruzzjoni ta' *second floor flat* u *third floor duplex.*-ara xhieda rapportata mill-Perit Godwin Abela f'pagna 4 tar-rapport
[15] Nota ta' sottomissjonijiet a fol 107 *et.seq.*

l-atturi ghall-uzu *"ghall-skopijiet normali, strettament personali...ghall-membri tal-familja tieghu sakemm jibqghu proprjetarji tat-terran li ser jinbena fuq l-art fuq deskritta, ta' parti diviza mill-arja tal-bicca art fuq deskritta taht in-numru 3), mill-gholi ta' 23 filata mill-wicc tal-art, tal-kejl dina l-arja ta' circa 45.5.metri kwadri..."*. Dan id-dritt, kif miftiehem bejn il-partijiet stess, jigi trasferit f'kaz li l-intimat "*jtella ' sular iehor oghla minn tlieta u ghoxrin (23) filata mill-wicc tal-qatran."* (Att ta' Divizjoni).

“Il-lanjanzi rispettivi tal-atturi issa ser jigu kkonsidrati.

“i) L-Istallazzjoni ta' *Lift* - L-Att dwar il-*Condominia*

“L-intimati jinvokaw l-artikolu 8 tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta)[16] bhala bazi legali tal-posizzjoni taghhom.

“Id-dispozizzjonijiet rilevanti huma s-segwenti:-

“Skont l-artikolu 3 tal-Att, l-artikolu 8 hu wiehed mill-artikoli li għandhom jiġu osservati f’kull każ ta’ *condominium* u kull ftehim li jmur kontrihom m’għandu jkollu ebda effett.

“Skont l-artikolu 7 tal-Att "*Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista’ jiġi diviż jew imneħħi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha."*

*“*B'eccezzjoni ghal dan "*xoghlijiet ta' tibdil jew tigdid li jikkonsistu f'benefikati fil-partijiet komuni jew li jaghtu lok ghall-uzu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet jistghu isiru bil-vot tal-maggoranza tal-condomini*" (8(1)).

“Skont is-subartikolu 8(2)(b) l-istallazzjoni ta' *lift* ghandu jitqies bhala "*tibdil jew tiġdid" ai fini* ta' l-artikolu 8(1). Madanakollu skont l-artikolu 8(3)(b) "*m’għandux isir dan it-tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha dak li jolqot b’mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta’ xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini;"*

“B'hekk il-legislatur ried jaghmel distinzjoni bejn tibdiliet jew xoghlijiet li jikkonsistu f'benefikati u dawk li jolqtu b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni. F'dan l-ahhar kaz il-legislatur jirrikjedi l-unanimita' bejn il-kontendenti.

“B'riferenza ghall-artikolu 8(5) tal-Att dwar il-Kondominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) dan jipprovdi li :

"(*5) Condominus jista’ a spejjeż tiegħu jinstalla u jibni kull faċilità neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta’ mobilità salv li dawn ma joħolqux ebda preġudizzju serju, wara li jiġu installati jew mibnija, fil-*

[16] Att XXIX tal-1997

konfront tal-condomini l-oħra. Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 9 għandhom japplikaw, mutatis mutandis, għall-ispejjeż li jsiru f'dik l-istallazzjoni jew binja."

"Il-Perit Tekniku ikkonkluda li t-tibdil fil-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti sabiex jigi akkomodat *lift* ifisser li l-ispazju tat-tarag jigi mcekken minhabba ix-xaft tal-*lift* u li t-tarag kien ser ikun inqas komdu billi jinbena bir-ragg. (para E tar-rapport). Huwa minnu li qal ukoll li kienu l-intimati l-izjed li ser juzaw it-tarag peress li l-atturi kienu fil-*ground floor* izda fil-fehma tal-Qorti dan hu kumment gratuwitu ghaliex effettivament l-intimati huma komproporjetarji tal-partijiet komuni kif ukoll ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt u ta' bilfors ikollhom juzaw it-tarag. Il-Perit Tancred Mifsud xehed li it-tarag kif propost kien ser ibaxxi l-blata fuq il-bieb ta' barra. Dan il-punt ma giex indirizzat b'mod specifiku mill-Perit Tekniku, izda l-Perit Mariello Spiteri, filwaqt li ma nnegax dan il-punt, xehed li t-tarag kif propost kien ser ihalli gholi bizzejjed fil-fetha tal-bieb principali. B'dan ifisser li l-blata tal-bieb principali kien ser jitbaxxa u dan bilfors ihalli impatt negattiv fuq l-entratura komuni.

"Ghall-istess ragunijiet, l-artikolu 8(5) ma jistax ikun ta' konfort ghat-tezi tal-intimati ghaliex l-istallazzjoni tal-*lift*, kif ipproggettata fit-tromba tat-tarag attwali, u l-mod kif it-tarag ser jerga' jinbena ser johloq pregudizzju serju fil-konfront tal-atturi.

"Kif gie ravvisat mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz "Philippa Abela v Charles Ciappara et[17] *"Jissokta jigi osservat pero` illi l-ligi timponi limitazzjoni fuq id-dritt koncess lill-maggoranza tal-kondomini jew tas-singolu kondominu. Fil-kaz ta' l-ewwel tezigi li t-tibdil jew tigdid ikun akkonsentit unanimament mill-kondomini kollha fil-kontingenzi ezawstivi dettati fis-subinciz (3) ta' l-Artikolu 8 meta it-tibdil jew tigdid mahsub,'(a) jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium;(b) jolqot b' mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-kondomini; jew (c) jippregudika l-istabbilta` jew is-sigurezza tal-bini';*

"Ghal kaz prospettat taht is-subinciz (5) ta' l-Artikolu 8, il-ligi tahseb biex tittutela l-jeddijiet tal-kondomini l-ohra fejn ikun jirrizulta li l-installazzjoni tkun ser tikkreja "pregudizzju serju";

"Ikkonsidrat li l-intimati qed jipprospettaw li jwaqqghu tarag ezistenti biex jistallaw *lift*, jibnu tarag idjaq u inqas komdu, (bir-ragg) u ibaxxu l-gholi tal-bieb principali. Li kieku l-intimati kienu ser jistallaw *lift sic et simpliciter* fit-tromba ezistenti, minghajr ma jcekknu t-tarag jew imissu l-konfigurazzjoni tat-tromba u l-bieb principali, fil-fehma tal-Qorti, ma kienux ser jolqtu b'mod sostanzjali l-uzu tal-kondomini. Izda l-intimati fil-kaz odjern qed jipprogettaw li jmorru *oltre*.

"Dan it-tibdil ghalhekk ikun jirrikjedi l-unanimita' tal-kondomini u fin-nuqqas, tali xoghlijiet ma jistghux isiru.

[17] Dec. mill-On.Imh. P.Sciberras fit-22 ta' Marzu 2006

“Kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kaz fuq citat "Abela v *Ciappara" "Fis-sustanza, il-precitat Artikolu 8 (3) (b) f' certu sens jixxiebah mal-provvediment ta' l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili li jipprovdi li 'ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd". Jidher car illi z-zewg dispozizzjonijiet jaffrontaw is-suggett tal-limitu tal-godiment tal-haga komuni. Dan hu spjegabbli kemm minhabba dik l-ezigenza li trid li tigi garantita disponibbilita` ugwali tal-haga lill-komunisti, kemm ghar-raguni li tigi rispettata l-entita` sostanzjali u d-destinazzjoni originarja tal-haga in komuni."*

*“*Ghaldaqstant ghal dak li jirrigwarda l-istallazzjoni tal-*lift* kifipproggettat billi ser icekken it-tarag bix-xaft tal-*lift*, jinbena b'mod inqas komdu bir-ragg, u jitbaxxa l-bieb principali, il-Qorti tikkonkludi li dawn ix-xoghlijiet ser iledu d-drittijiet proprjetarji tal-atturi.

“ii) Aggravament ta' Servitujiet - Ftuh ta' twieqi godda fuq il-btiehi taghhom u Uzu ta' katusi tal-ilma u drenagg:

“Mill-pjanti jirrizulta li l-intimati jridu jibnu mhux biss is-sular addizzjonali akkonsentit fid-divizjoni (it-tieni sular), imma zewg sulari ohra (it-tielet u r-raba' sular). It-twieqi tas-sulari godda li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-attur huma, skont il-pjanti, rtirati filwaqt li hemm gallariji fuq in-naha tal-quddiem li jaghti ghal fuq il-parapett li hu ta' proprjeta tal-attur.

“Skont il-Perit Tekniku, f'dak li jirrigwarda l-bini tas-sular miftiehem (it-tieni sular) u proprju minhabba il-ftehim imsemmi bejn il-kontendenti, ma hemmx raguni valida ghall-opposizzjoni mill-atturi fuq iz-zieda tas-servitujiet ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini fuq wara u quddiem kif ukoll il-katusi tal-ilma u tad-dranagg.[18]

“Inoltre anke fir-rigward tal-bini tal-oghla sulari l-perit tekniku xehed in eskussjoni li "*ma kienx hemm servitu' ghal dak li jirrigwarda introspezzjoni vizwali pero` z-zieda kienet ghal dak li jirrigwarda s-servizzi ta' katusi*"[19] Hu kien qed jirreferi ghall-konsiderazzjoni tieghu fejn ikkonstata li fil-pjanti approvati mill-MEPA iz-zewg sulari (it-tielet u r-raba' sular) gew irtirati minn wara "*biex ikunu konformi mal-ligijiet tas-sanita'* .”

“Izda l-Perit f'dan il-kaz, ma kienx qed jillimita l-opinoni tieghu ghall-punt prettament tekniku u dahal f'kwistjoni ta' apprezzament ta' dritt, u li, ghalhekk, ma esprimiex "*giudizzju d'arte"*.

“L-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jghidu hekk: "*Il-fond tal-esponent huwa soggett ghas-servitu' ta' aperturi li mill-appartament sovvrappost tal-intimati iharsu ghal gol btiehi, u ghal fuq il-parapett, proprjeta' tal-esponenti."* Izda jikkontendu li "*It-titlu tal-intimati li*

[18] Para.A tar-rapport.
[19] Risposta a fol 103 tal-process fil-paragrafu 3(a).

jaghtihom id-dritt li jizviluppaw l-arja tal-appartament taghhom *<u>f'sular iehor</u>*[20] *'oghla minn tlieta u ghoxrin filata mill-wicc tal-qatran' ma jaghtihom ebda dritt li jaggravaw dawn is-servitujiet b'aperturi godda (twieqi, bibien jew galleriji) li jharsu fuq il-proprjeta' esklussiva tal-esponenti."*

"Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb. Minnkejja ftehim bejn il-partijiet, ma jirrizultax li l-konvenut irrizerva favur tieghu il-jedd ta' servitu' attiv ta' twieqi u aperturi fil-kuntratt ta' divizjoni u ghalhekk il-ftuh ta' twieqi u gallariji fuq il-btiehi u fuq il-parapett tal-atturi ghandu jigi regolat bil-ligi.

"Illi fil-fehma tal-Qorti kollox hu ippernjat fuq il-principju li llum hu assodat fil-gurisprudenza taghna, li s-sistema tal-ligi taghna timxi fuq principju ta' proprjeta' vertikali mhux orizzontali. B'hekk kwalsiasi invazjoni mhux akkonstentita fl-arja tal-vicin (u din il-kelma jinkludi wkoll proprjetarji ta' arja sottostanti) huwa illegali. (Ara fuq din it-tifsira ad ez."**Giovanni Gauci nomine -vs- Francesco Saliba**", Appell Kummercjali, 1 ta' Awwissu 1966).

"Ghalkemm huwa minnu li, f'ghadd ta' kawzi, tqanqlet il-kwestjoni spinuza ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista' jinghad li l-prezunzjoni stabbilita bl-artikolu 323 tal-Kap 16[21] ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq. F'dan il-kaz, il-Qrati taghna invarjabbilment taw espressjoni ghall-principju ta' *vertical ownership*.

"Fit-trattazzjoni orali, id-difensur tal-intimati qalet li ma kienux ser jinfethu twieqi godda fuq il-btiehi taghhom ghax kull tieqa gdida ser tkun irtirata skont id-distanza li trid il-ligi u kkonfermat li t-terrazzin ta' wara mhux ser isir.

"Izda dan mhu xejn hlief ammissjoni da parti tal-intimati li ma jistghux jifthu twieqi u gallariji fuq l-arja tal-atturi billi dan jledi d-drittijiet taghhom. Kif jirrizulta mill-artikolu 13 tal-Kap 398, il-jedd ta' *condominus* li hu proprjetarju tal-arja u li ghandu l-uzu assolut ta' almenu parti diviza mill-istess arja, xorta m'ghandux dritt assolut li jizviluppa dik l-arja imma ghandu jirrispetta d-drittijiet li jgawdu l-*condomini* l-ohra fil-*condominium.*

"Fil-kaz deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Gauci vs Saliba" fl-1 ta' Awwissu 1966, il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular gdid. Dan seta' jaghmlu, izda gie mwaqqaf mill-attur milli jiftah aperturi godda ghal fuq il-bitha tieghu.

"Dan il-kuncett gie applikat fil-kaz fl-ismijiet "L-Avukat Dr. Eric Mamo v Cheryl Wismayer "(App.Civ. dec. fis 26 ta' Jannar 2007) fejn intqal: "*Gia` intwera li sid ta' bitha huwa l-proprjetarju ta' l-arja sovrastanti u kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Apap v. Galea" deciza fl-24 ta' Marzu, 1975, ir-regola li sid il-bitha ghandu proprjeta` ta' l-arja sovrastanti, tant hija ta'*

---

[20] Sottolinear tal-atturi

[21] **323.** Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art;....................."

massima importanza, 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 – ahseb u ara kemm jista' johrog katusi u gullies ghal fuq il-bitha tal-atturi." F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur. Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "Galea vs Micallef", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1971, u "Valletta vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju, 1992.

"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 gie ritenut li mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi. (Ara wkoll "Maria Concetta Zammit Lupi et v Maggur Peter Paul Ripard et" -PA(TM) dec. fil-30 ta' Ottubru 2003).

"Ghalhekk il-jedd moghti fil-kuntratt ghal bini ta' sular iehor certament ma jaghtix il-jedd lill-intimat li jiftah gallariji, terrazzini u twieqi ghal fuq il-bitha u fuq il-parapett tal-proprjeta' tal-atturi. Dawn mhumiex semplicement l-estensjoni ta' servitu' ezistenti, imma joholqu servitujiet godda li ma jirrizultawx li kienu rizervati fl-att ta' divizjoni u lanqas huma gustifikabbli bil-ligi.

"Illi ftit li xejn jiswa 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 rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu` favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi (Ara sentenza fl-ismijiet "Maria C. Zammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard*")* PA (TM) - dec. fit-30 ta' Ottubru 2003).

"iii) Katusi

"Riferibbilment ghall-punt ta' dritt dwar l-aggravament ta' servitujiet, li jolqot ukoll il-kwistjoni taz-zieda fl-uzu tal-katusi ezistenti, ukoll mertu in diskussjoni f'din il-kawza, bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodici Civili illi "l-*proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi*." Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). Bl-istess mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu`ezistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; Vol. XXXVII P II p 637).

“Il-ligi ma taghti l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid li ma jistax jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "*ebda tibdil li jista’ jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi*" (Artikolu 475 fuq citat). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu.*" Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz.

“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);

“Hu pacifiku, inoltre, li t-titolari ta' servitu lanqas jista' jippretendi estensjoni tas-servitu' (Artikolu 476) fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skont it-titolu jkun sar insufficcjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem "*dak kollu li hu mehtieg*" fit-test ta' dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b'referenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu u mhux in referenza ghall-izvilupp li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti ("Dr. Galea Naudi -vs- Mifsud", Qorti ta’ l-Appell, 27 ta' Mejju 1927; "Fortunato Farrugia et -vs-Vincenzo Galea", Prim'Awla, 19 ta’ April 1947).

“Il-Qorti hawnhekk trid taghmel distinzjoni bejn l-aggravament allegat bil-bini ta' sular wiehed addizzjonali, u dak li jista' jirrizulta bil-bini tat-tielet u tar-raba’ sulari.

“Difatti jirrizulta li mhux kull aggravament igib mieghu necessarjament id-divjet tal-ligi. Dan jitqies skont il-kaz b'harsa lejn ir-rizultat li z-zieda fl-uzu ser jikseb fil-fond servjenti. "*La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate.*"-("Nobile Orade Testaferrata Viani -vs-Lorenzo Farrugia Bugeja", 24 Novembre, 1881, konfermata in sede

appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a Vol.XXIX P II p 590);

"Il-Perit Tekniku kkonkluda li, fil-kaz tas-sular addizzjonali, ma hemmx infrazzjoni. Izda hu wasal ghal din il-konkluzjoni ghaliex telaq mill-premessa li gjaladarba l-ftehim kien jippermetti li l-bini joghla b'sular wiehed, allura l-attur ma kellux id-dritt jilmenta dwar aggravament ta' servitujiet (Para 1 mill-konkluzjonijiet tieghu.) Fuq l-aspett tekniku, il-Perit Mariello Spiteri xehed li l-katusi tad-drenagg ezistenti huma kbar bizzejjed biex igorru l-*waste* ggenerat minn erba' appartamenti minghajr diffikulta`.

"Din ix-xhieda mhix kontradetta lanqas mill-espert tekniku f'dak li jirrigwarda s-sular addizzjonali u fil-verita', il-Qorti ma tistax tara kif zieda ta' sular iehor biss jista' jaggrava s-servitu' ezistenti b'mod li ggib effett negattiv fuq id-dritt tal-atturi .

"IV. Konkluzjonijiet Rispettivament ghall-bini tat-Tieni Sular

"F'dak li jirrigwarda l-bini ta' sular addizjonali fuq dak ezistenti mill-konvenuti, il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ghandhom id-dritt li jibnu dan is-sular addizzjonali b'dan li l-atturi ghandhom il-jedd ghall-uzu ta' parti diviza mill-bejt ta' dan it-tieni sular, ghall-skopijiet normali u strettament personali, kif ukoll li jwahhlu *aerial* tat-*television* u tank tal-ilma, kollox skont il-kuntratt ta' divizjoni bejn il-partijiet, u minghajr ma jbiddlu l-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti, u minghajr ma jistallaw *lift* kif minnhom ipprogettat. Il-konvenuti ghandhom ukoll il-jedd li jqabbdu l-katusi tal-ilma u tad-drenagg ma' dawk ezistenti biex iservu t-tieni sular, izda m'ghandhomx id-dritt li jifthu twieqi, gallariji u terrazzini fuq il-parapett u fuq il-btiehi proprjeta` tal-atturi.

"V. Konkluzjonijiet fir-rigward tat-tielet u tar-raba' Sulari

"L-atturi mhumiex proprjetarji tal-bejt ezistenti fuq l-ewwel sular, imma ghandhom id-dritt ghall-uzu ta' parti diviza mill-bejt ezistenti jew mill-oghla bejt (t-tieni sular), ghall-skopijiet normali u strettament personali, kif ukoll li jwahhlu *television aerial* u tank tal-ilma "*fuq il-bejt tal-mezzanin jew top floor flat li jibni Saviour Vella..*" L-atturi ghandhom id-dritt ukoll li jwahhlu *aerial* tat-*television,* u tank tal-ilma fuq l-istess bejt, dawn ta' l-ahhar fuq post konvenjenti ghall-konvenut.

"Riferibbilment ghall-*penthouse level* mill-provi hareg b'mod car u inekwivoku li jekk l-intimat jibni r-raba' sular, l-atturi ser jigu mcahhda mill-jedd taghhom ghall-uzu pattwit tal-bejt. Hekk jaqbel ukoll il-Perit Tekniku.[22]

[22] Ara risposta in eskussjoni para 1(b) a fol.103

“Izda l-konvenuti baqghu jinsistu fuq it-tielet sular u jghidu li l-attur jista' jkollu l-istess uzu fuq il-bejt li hu lilu koncess fl-att ta' divizjoni. Dwar dan, il-Perit Tekniku qal hekk:

"*Illi dwar l-uzu tal-bejt, l-atturi kellhom id-dritt jibqghu juzaw il-bejt anke wara li l-konvenuti jibnu sulari addizzjonali. Mill-pjanti proposti jidher li ma kienitx ser tinbena penthouse fuq il-fourth floor* *__u allura l-uzu tal-bejt mill-atturi kien permissibbli__.*"[23](enfasi tal-Qorti).

“Izda fil-ftehim bejn il-kontendenti, jirrizulta li l-konvenuti ma rriservawx il-jedd li jkomplu jibnu sulari ohra ghajr ghall-ftehim dwar sular wiehed addizzjonali. Gjaladarba l-atturi ghandhom il-jedd ta' uzu ta' porzjoni diviza tal-bejt ezistenti jew tas-sular addizzjonali, liema porzjoni hija identifikata jew identifikabbli, jehtieg il-kunsens taghhom ghall-erezzjoni ta' sulari ulterjuri.

“Ghaldaqstant u fid-dawl tal-premess, il-Qorti hi tal-fehma li t-talbiet attrici, salv dak li inghad fir-rigward tal-kostruzzjoni tat-tieni sular fil-paragrafu IV hawn fuq rapportat intestat "Konkluzjonijiet Rispettivament ghall-bini tat-Tieni Sular" ghandhom jigu akkolti bl-ispejjez billi l-izvilupp proggettat ser ifisser li jigu aggravati s-servitujiet tal-proprjeta' tal-atturi kemm bi ftuh ta' aperturi godda, kif ukoll b'zieda ta' uzu ta' katusi tal-ilma u drenagg u komunikazzjonijiet godda li jistghu jirrizultaw.”

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti sabiex tilqa’ l-appell taghhom u b’hekk thassar u tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili datata 30 ta’ Ottubru, 2014 u dan billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet kollha taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess rikorrenti.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati, li permezz taghha talbu li l-appell tal-appellanti konjugi Vella ghandu jigi michud u s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, moghtija fit-30 ta’ Ottubru, 2014, ghandha

[23] Para. G tal-Konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku a fol.34 tal-process.

tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

7. Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi l-atturi ressqu l-proceduri in ezami peress li bhala proprjetarji tat-terran bl-isem ta' "Sardinella", Triq il-Mintba, Marsascala, qeghdin joggezzjonaw ghax-xoghlijiet proposti fil-partijiet komuni u fuq il-bejt, mill-konvenuti li ghandhom appartament sovrappost l-istess terran, bl-isem "Kevjurg", fl-istess blokk, Triq il-Mintba, Marsascala. Il-konvenuti ottjenew permess tal-bini sabiex jaghmlu alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk bhalma huma l-entratura, l-intrata u t-tarag, sabiex minfok isir *lift* u tarag iehor, kif ukoll sabiex jinbnew zewg flats u *penthouse* fuq il-bejt tal-mezzanin. L-atturi qeghdin jilmentaw li permezz tal-imsemmija xoghlijiet, ser jigu ppregudikati d-drittijiet taghhom tal-uzu tal-bejt, kif ukoll ser jigu ppregudikati d-drittijiet taghhom in kwantu ser jigu aggravati servitujiet ezistenti, kif ukoll ser jinholqu servitujiet godda ta' twieqi u katusi.

10. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet tal-atturi peress li rriteniet li (i) l-atturi ghandhom id-dritt ghat-tgawdija shiha tal-proprjetà taghhom, inkluzi l-partijiet komuni fl-istess blokk u l-konvenuti ma jistghux jaghmlu xoghlijiet ta' tibdil fil-partijiet komuni tal-blokk u li l-atturi ghandhom id-dritt li juzaw porzjoni diviza tal-bejt attwali jew fuq il-bejt ta' sular addizzjonali wiehed li jista' jinbena u bid-dritt ukoll li jwahhlu a*erial tat-television* u tank tal-ilma fuq l-istess bejt, skont kif imfisser fil-kuntratt ta' divizjoni ppubblikat min-nutar Maurice Gambin (*recte*: Nutar Dottor George Cassar) tat-12 ta' Ottubru, 1987; (ii) ddikjarat li l-konvenuti ma jistghux jaghmlu tibdiliet fil-partijiet komuni tal-blokk bi hsara tad-drittijiet tal-atturi u minghajr il-kunsens taghhom konsistenti fit-twaqqiegh u tibdil fit-tarag komuni u fl-installazzjoni ta' *lift* fil-parti komuni li ser icekken l-ispazju tax-xaft komuni; (iii) laqghet it-tielet talba sa fejn jinghad li ghalkemm il-konvenuti ghandhom dritt jibnu sular addizzjonali u li jqabbdu l-katusi tal-ilma u tad-drenagg ma' dawk ezistenti, sabiex iservu lil dan is-sular addizzjonali, b'dan illi l-atturi ghandhom il-jedd ghall-uzu ta' parti diviza mill-bejt ta' dan is-sular addizzjonali ghal skopijiet normali u strettament personali, inkluz li jwahhlu a*erial tat-television* u tank tal-ilma fuq l-istess bejt, minghajr ma tinbidel l-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti u minghajr ma jigi nstallat *lift*, kif ipprogettat mill-konvenuti, li m'ghandhomx lanqas id-dritt li joholqu servitujiet godda, bhal per ezempju jifthu twieqi, gallariji u terrazzini fuq il-parapett u fuq il-btiehi proprjetà tal-atturi; u (iv) ddikjarat li x-xoghlijiet relattivi kif proposti mill-konvenuti, anke jekk awtorizzati bil-

permess ta' zvilupp, huma llegali abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-atturi. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

11. Il-konvenuti hassewhom aggravati b'dik is-sentenza u ghalhekk interponew appell minnha. L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma s-segwenti:

(i) l-ewwel Qorti telqet mill-premessa li l-Qrati ma jiskartawx facilment il-konkluzjonijiet tal-periti teknici u ghaddiet sabiex prattikament ghamlet taghha l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali inizjali tieghu. Kwindi l-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti naqset milli titbieghed mill-konkluzjonijiet milhuqa mill-istess perit tekniku permezz tar-rapport inizjali tieghu, minkejja li permezz tal-eskussjoni intwera kemm tali rapport huwa mankanti mill-aspett legali. Hekk ukoll, jilmentaw li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra r-risposta tal-perit in eskussjoni fis-sens li sakemm il-konvenuti jizviluppaw it-tielet sular, huma jkunu konformi mal-ftehim konkluz bejn il-partijiet u ghalhekk skartat il-principju li "*il più comprende il meno*" meta mill-aspett tekniku jirrizulta li tali zvilupp huwa konformi ma' dak pattwit u kwindi skont il-ftehim rizultanti mill-kuntratt datat 13 ta' Ottubru, 1987. Jinsistu li ma tezisiti l-ebda raguni legali li tiggustifika c-cahda tal-izvilupp propost minnhom fit-tielet sular, peress li l-uzu prezenti tal-atturi m'hu ser jigi affetwat bl-ebda mod;

(ii) jikkontestaw il-pregudizzju gravi u serju ravvizat mill-ewwel Qorti, in kwantu l-konvenuti appellanti jaghmlu referenza ghall-provvediment tal-

Artikolu 8 (5) tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghar-risposta tal-perit tekniku dwar jekk jezistix pregudizzju serju jekk jigi stallat "*lift*" a tenur tal-artikolu surreferit, wiegeb fis-sens li l-inkonvenjent ta' tarag inqas komdu, huwa wiehed limitat fil-konfront tal-atturi, ladarba l-fond taghhom jinsab fil-pjan terran. Kwindi jikkontendu li tali raguni ma tistax tigi kwalifikata bhala "pregudizzju serju", kif ukoll lanqas giet ikkunsidrata il-htiega ta' tali "*lift*" fil-kuntest tal-kundizzjoni medika tal-konvenuta appellanti;

(iii) fir-rigward tas-servitujiet u z-zieda taghhom f'kaz li jigi koncess l-izvilupp mertu ta' din il-kawza, filwaqt li l-konvenuti appellanti jishqu li l-katusi kienu wesghin bizzejjed sabiex jifilhu ghall-materjal zejjed tal-fondi sovrastanti, kwindi ma kienx ser ikun hemm ebda zieda fis-servitù, l-istess jista' jinghad fir-rigward tal-aperturi, peress li l-aperturi proposti kienu ser jaghtu ghal fuq il-fondi sottostanti li ma jappartjenux lill-atturi, kwindi ma kenitx ser tigi aggravata s-servitù ezistenti, kif wara kollox ikkonkluda l-perit tekniku li ma kienx hemm zieda ta' servitù ghal dak li jirrigwarda introspezzjoni vizwali, izda joggezzjonaw ghall-fehma tieghu li z-zieda kienet tirrigwarda l-katusi. Jinsistu li s-servitujiet kollha ezistenti mhumiex ser jigu aggravati bl-izvilupp propost minnhom.

12. Trattati l-aggravji tal-konvenuti appellanti, ghandu jinghad mal-ewwel li, sa fejn fl-ewwel aggravju taghhom, il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ghamlet taghha l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku

nkarigat minnha ghandu jinghad li, huwa fatt li l-Qrati taghna ghal diversi drabi ghamlu taghhom il-konkluzjonijiet peritali. Il-principji importanti fir-rigward tal-piz probatorju ta' perizja teknika, gew enuncjati fis-sentenza tal-Prim'Awla tat-12 ta' April, 2016, fil-kawza fl-ismijiet **Noel Pisani et noe v. Adam Bartolo**, fejn inghad:

> *"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.*
>
> *"In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ;*

> *“Tabone vs Tabone et” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “Calleja noe vs Mifsud” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u “Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta’ Dicembru 2008).*
>
> *“Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta’ talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli” – (“Bugeja et vs Muscat et” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).”*

13. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-ewwel Qorti wara li qieset ir-rapport peritali, r-risposti in eskussjoni u l-provi li tressqu quddiem il-perit tekniku, nkluz ix-xhieda tal-periti nkarigati rispettivament mill-kontendenti fil-kawza, l-ewwel Qorti qieset ukoll estensivament il-provi fid-dawl tal-principji legali applikabbli, in kwantu l-kweziti f’dan il-kaz mhumiex semplicement ta’ natura teknika, izda huma mizghuda bl-aspetti legali li kienu jimmeritaw analizi legali. Maghmul dan il-premess, wara li din il-Qorti rat is-sentenza appellata, ma jirrizultax li l-ewwel Qorti semplicement ghamlet taghha l-fehmiet tal-perit tekniku *sic et simpliciter,* kif jilmentaw il-konvenuti appellanti, izda ghamlet ezami bir-reqqa tal-principji legali applikabbli fil-kuntest tac-cirkostanzi tal-kaz. Tant hu hekk li, meta fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-aggravament ta’ servitù dwar il-ftuh ta’ twieqi godda, l-ewwel Qorti nnutat li l-perit tekniku in eskussjoni ghamel apprezzament ta’ dritt, u wara li ghamlet analizi legali dwar l-aggravament tas-servitujiet, ma ddejqitx tiskarta r-risposta

moghtija mill-perit tekniku in eskussjoni u minflok izzomm ferm mar-rapport originali tieghu, fid-dawl tal-principji legali enuncjati minnha.

14. Lanqas l-ilment tal-konvenuti appellanti li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra r-risposta tal-perit dwar l-izvilupp tat-tielet sular ma jregi, in kwantu kif jirrizulta mill-parti V tas-sentenza, li titratta l-konkluzjonijiet dwar it-tielet u r-raba' sulari giet analizzata mhux biss ir-risposta tal-perit tekniku, izda wkoll il-ftehim rizultanti mill-kuntratt bejn il-kontendenti fil-kawza. Il-fatt li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni differenti minn dik li jixtiequ l-konvenuti appellanti, ma jfissirx li hija naqset kif qeghdin jikkontendu l-konvenuti appellanti. L-istess jinghad dwar il-kumment tal-ewwel Qorti dwar in-nuqqas tal-konvenuti li jitolbu l-hatra ta' periti addizzjonali, ghodda procedurali li l-konvenuti appellanti ghazlu li ma jutilizzawx u ghalhekk issa ma jistghux jilmentaw mill-osservazzjoni maghmula fir-rigward mill-ewwel Qorti, li fic-cirkostanzi titqies relevanti.

15. Hekk ukoll, l-ilment li l-ewwel Qorti skartat il-principju li "*il più comprende il meno*" ma jistax iregi, peress li f'dan il-kaz se mai l-konvenuti appellanti qeghdin jittantaw jikkonvincu lil din il-Qorti li ghandhom dritt jibnu aktar sulari u mhux inqas, mentri l-kuntratt ta' divizjoni tat-12 ta' Ottubru, 1987, fl-atti tan-nutar Dr. George Cassar jipprovdi:

> *"Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet u Saviour Vella jaccetta illi jekk hu jtella'* ***<u>sular iehor</u>*** *<u>oghla minn tlieta u ghoxrin filata</u> mill-wicc*

> *tal-qatran, Francis Cachia ghalih u ghall-familja tieghu, xorta jkollu d-dritt tal-uzu tal-istess parti diviza ta' arja gja' fuq deskritta.*
>
> *"Francis Cachia qieghed jinghata d-dritt minn Saviour Vella li jaghmel television aerial u tank tal-ilma **fuq il-bejt tal-mezzanin jew top floor flat** li jibni Saviour Vella f'post konvenjenti ghall-istess Saviour Vella."*

Minn qari ta' din is-silta mill-kuntratt, din il-Qorti, bhal ta' qabilha, tqis li l-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawza kien li, apparti li jinbena l-mezzanin, Vella nghata d-dritt li jibni sular iehor. Inoltre, ladarba l-kliem tal-ftehim huma cari u inekwivoci ghandu japplika principju iehor assodat, dak li *contra scriptum testimonium non fertur.* Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et.** fejn inghad ukoll**:**

> *"…d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."* (Sottolinjar ta' din il-Qorti).

16. Precizat dan il-punt, din il-Qorti tqis l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti aktar jikkonsisti f'kontestazzjoni dwar il-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti wara li ghamlet l-apprezzament tal-provi. Madankollu, salv il-konsiderazzjonijiet legali li ghad iridu jigu mistharrga fl-aggravji li jmiss, din il-Qorti ma ssib ebda nuqqas fl-analizi maghmula mill-ewwel Qorti fil-kuntest tal-ewwel aggravju. Ghalhekk l-ewwel aggravju ma jirrizultax bhala misthoqq u ser jigi michud.

17. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn il-konvenuti appellanti jikkontestaw il-gudizzju tal-ewwel Qorti in kwantu jsostnu li l-installazzjoni ta' *"lift"* propost minnhom ma kellux jitqies ta' pregudizzju serju fil-konfront tal-atturi. Il-konvenuti appellanti jsejsu dan l-aggravju taghhom fuq l-Artikolu 8 (5) tal-Kap. 398 (Att dwar il-Condominia). Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghandhom ragun l-atturi appellati meta jghidu li dan l-artikolu tal-ligi ma jridx jinqara in izolament, izda jrid jinqara fil-kuntest shih tal-provvediment tal-ligi. L-Artikolu 8, (li kif osservat mill-ewwel Qorti huwa provvediment tal-ligi li jrid jigi osservat f'kull kaz ta' *condominium*, skont l-Artikolu 3 tal-Kap. 398) jaghmel distinzjoni bejn tibdil jew tigdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jaghtu lok ghal uzu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni (Artikolu 8 (1) u (2) tal-Kap. 398) u tibdil li jolqot, fost affarijiet ohra, b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn wiehed mill-*condomini* (Artikolu 8 (3) (b) tal-Kap. 398).

18. Dan jinghad peress li filwaqt li fl-ewwel kaz il-ligi tipprovdi li tali xoghlijiet jew benefikati jistghu jsiru jekk ikun hemm qbil tal-maggoranza (ta' zewg terzi tal-*condomini* li jattendu u jivvutaw f'laqgha li tissejjah ghal dan l-iskop (Artikolu 22(7)(d)), fil-kaz ta' tibdil fil-partijiet komuni li jolqot b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-*condomini*, il-kunsens irid ikun wiehed unanimu. Kwindi din il-Qorti

taqbel mal-atturi appellati meta jinghad minnhom li fejn fl-Artikolu 8(5) tal-Kap. 398 jinghad li *condominus* jista' a spejjez tieghu jinstalla u jibni kull facilita` mehtiega li tnaqqas jew telimina problema ta' mobilita`, dan jista jaghmlu salv li dawn ma joholqu ebda pregudizzju serju, wara li jigu nstallati jew mibnija, fil-konfront tal-*condomini* l-ohra. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, apparti li f'dan il-kaz zgur li l-kunsens unanimu ma jezistix, mir-rapport peritali jirrizulta li x-xoghlijiet proposti mill-konvenuti appellanti kienu ser ikunu ta' pregudizzju ghall-atturi appellati peress li fi kliem il-perit tekniku:

> "*E. Illi ghal dak li jirrigwarda t-tarag kif propost mill-konvenuti biex ikun jista' jigi installat lift, mill-pjanti approvati jirrizulta li t-tarag ezistenti bi pjani kien se jitwaqqa' u jigi mibni tarag bir-ragg sabiex ikun jistghu jintlahqu s-sulari sovvrastanti fl-ispazju imcekken bix-xaft tal-lift. Dan ifisser li t-tarag kien se jkun anqas komdu ghal min juzah…"* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

19. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ladarba x-xoghol propost mill-konvenuti appellanti kien ser jolqot b'mod sostanzjali u negattiv it-tgawdija u l-uzu tat-tarag, li huwa mizmum in komun bejn il-kontendenti fil-kawza, l-atturi appellati jixirqilhom il-protezzjoni tal-ligi nvokata minnhom (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Novembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Mamo v. Fiorentina Darmenia Jochimsen)**. Inoltre in kwantu ghall-kundizzjoni medika tal-konvenuta appellanti, kien ikun xieraq li tal-inqas titressaq prova li ssahhah din l-allegazzjoni sabiex tinghata piz fil-konsiderazzjonijiet tal-kaz, peress li ghalkemm tissemma fl-affidavit tal-konvenut ma tinsab korroborata bl-ebda mod. Dan ma jfissirx li f'tali kaz, il-konvenuti appellanti m'ghandhomx rimedji ohra,

ifisser biss li r-rimedji proposti minnhom ghandhom isiru b'rispett shih ghad-drittijiet tal-atturi appellati bhala komproprjetarji tal-komun u relevanti f'dan is-sens huma l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in tema ta' komproprjetà. Isegwi li lanqas dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti ma jimmerita li jintlaqa' u ser jigi michud.

20. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-konvenuti appellanti, dak dwar servitujiet godda u/jew aktar gravuzi. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Frar, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Zammit et v. Paola Tabone** nghad:

> *"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[24], u in materja ta' aperturi f'hajt divizorju, il-ligi tivvjeta l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju minghajr il-*

[24] *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*

> *kunsens tal-gar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti.*[25] *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, ….*
>
> *…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…"*

21. Din il-Qorti, ghalhekk, issib li l-analizi dettaljata maghmula mill-ewwel Qorti tac-cirkostanzi tal-kaz fil-qafas legali applikabbli in materja hija incensurabbli. L-interpretazzjoni ta' servitujiet huma *di stretto diritto.* Bhalissa l-fond tal-atturi huwa suggett ghas-servitu` ta' aperturi mill-mezzanin sovrappost tal-konvenuti appellanti li jharsu ghal gol-btiehi u l-parapett tal-atturi. Ghalkemm il-konvenuti appellanti, skont il-kuntratt ta' divizjoni, rrizervaw il-jedd taghhom li jibnu sular addizzjonali fuq il-mezzanin m'ghamlu ebda rizerva li jkollhom id-dritt li joholqu servitujiet godda. Ladarba s-servitu ta' apertura huwa wiehed kontinwu u apparenti, li skont l-Artikolu 457 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jitnissel (a) bis-sahha ta' titolu (b) bil-preskrizzjoni u (c) bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja, l-konvenuti appellanti ma jistghux jippretendu li jifthu tali aperturi godda minghajr il-kunsens tal-atturi.

22. L-artikolu 475 tal-Kodici Civili, jipprovdi illi "*kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista'*

[25] Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; Vol. XXXVII.II.p.637.

jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi." Kwindi ma jezisti ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li bil-progett tal-konvenuti appellanti kienu ser jizdiedu u jigu aggravati s-servitujiet li ghalihom hija suggetta l-proprjeta` tal-atturi. Mhux car kif il-konvenuti appellanti qeghdin jikkontendu li dawn l-aperturi ma kinux ser jaghtu fuq il-proprjeta` tal-atturi, peress li ghalkemm mill-pjanti jirrizulta li xi twieqi kienu ser jigu rtirati, xorta hemm twieqi u aperturi progettati li jaghtu ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi, u kien ghalhekk li l-perit tekniku kkonkluda fir-rapport tieghu li bil-ftuh ta' aperturi, kien ser ikun hemm: "*zidiet fis-servitujiet bi ftuh ta' aperturi*". Isegwi li ghamlet sew l-ewwel Qorti, meta skartat ir-risposta in eskussjoni tal-perit tekniku u ddecidiet li l-konvenuti appellanti m'ghandhomx jedd jifthu aperturi godda bhal twieqi, terrazzini jew galleriji li jharsu ghal fuq il-btiehi jew parapett, proprjeta` tal-atturi.

23. L-istess principji regolatorji japplikaw in kwantu ghall-katusi. Jigi pprecizat illi, filwaqt li l-ewwel Qorti kkunsidrat taht it-III u r-IV parti tas-sentenza appellata, li ma tarax kif zieda ta' sular wiehed jista' jaggrava s-servitù ezistenti, b'mod li ggib effett negattiv fuq id-dritt tal-atturi u ghalhekk ddecidiet li l-konvenuti ghandhom il-jedd li jqabbdu l-katusi tal-ilma u tad-drenagg ma' dawk ezistenti sabiex iservu t-tieni sular, mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward tat-tielet u tar-raba' sulari progettati mill-konvenuti appellanti. Hawn ukoll din il-Qorti ma ssib xejn censurabbli fid-

decizjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk taghmilha taghha. Isegwi li dan it-tielet aggravju wkoll m'ghandux jintlaqa' u ser jigi michud.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn spjegati, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti appellanti konjugi Vella, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet premessi fis-shih.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza jithallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr