FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 30 ta' Ġunju, 2020.

Rikors Nru. 469/12GM

Saviour sive Sunny u Maria konjuġi Muscat (karta tal-identita` numru 964748M u 310353M)

vs

Joseph u Maria Dolores konjuġi Baldacchino u b'digriet tas-6 ta' Ġunju 2018, issejħu fil-kawża Francis u Pauline miżżewġin Dobbin

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, kif ikkoreġut bid-digriet tagħha tat-t ta' Jannar 2020, wara li ppremettew illi:

1. Huma proprjetarji tal-appartament 18, *Gesù Redentur*, Triq Isouard, San Pawl il-Baħar liema proprjetà hija sottoposta għall-proprjetà tal-konvenuti u *cioé* tal-appartament *Santa Rita*, Triq Isouard, San Pawl il-Baħar.

2. Il-konvenuti għandhom veranda fit-tieni sular li tagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi u li minnha l-konvenuti jittawwlu faċilment għal fuq il-proprjetà tal-istess atturi. L-opramorta ta' din il-veranda inbniet f'għoli ferm inqas mill-għoli stipulat bil-liġi ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m) bis-saħħa tal-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili.

3. L-opramorta tal-veranda tal-*penthouse* li jagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi wkoll tinsab f'għoli ferm inqas minn dak stipulat f'artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili.

4. Għalkemm il-konvenuti ġew interpellati jirregolarizzaw l-għoli ta' dawn l-opramorti, dawn baqgħu inadempjenti.

5. Barra minnhekk il-konvenuti issa bnew ukoll strutturi biex ikunu jistgħu jonxru l-ħwejjeġ li jagħtu għal fuq il-bitħa tal-atturi u għalhekk il-konvenuti qed jinvadu l-arja tal-atturi, att li jmur kontra artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ħitan *ossia* opramorti tal-veranda u tal-*penthouse* tal-konvenuti fi Triq Isouard, San Pawl il-Baħar ma nbnewx fl-għoli stipulat fl-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom minn din il-Qorti jgħollu l-imsemmi ħitan *ossia* opramorti fl-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m) skont il-liġi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti biex fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom, ineħħu l-istruttura li għamlu li qed isservi sabiex huma jonxru fl-arja tal-atturi;

4. Fin-nuqqas tal-konvenuti li jagħmlu x-xogħlijiet imsemmija fit-tieni u fit-tielet talbiet, tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħolijiet kollha neċessarji, jekk ikun hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn din il-Qorti, kollox a spejjeż tal-konvenuti u skont kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha li tkun neċessarja fiċ-ċirkostanzi tal-każ, u f'dan il-każ tikkundanna lill-konvenuti ħallsu l-ispejjeż relativi approvati mill-istess perit.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inklużi dawk tal-ittri legali datati 22 ta' Marzu 2008 u 9 ta' Frar 2009, u t-Taxxa fuq il-Valur Miżjud fuq id-drittijiet professjonali.

Rat li permezz tar-Risposta Ġuramentata l-konvenuti eċċepew illi:-

1. L-pretensjonijiet tal-atturi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. M'humiex il-leġittimi kontradittturi.

3. Ir-rikors ġuramentat qiegħed jirreferi għal proprjeta` oħra.

4. Kollox hu mibni skond il-liġi.

5. Hawn si tratta ta' gallarija biex b'hekk l-atturi qed jippruvaw ineħħu l-utilita` ta' gallarija li bl-ebda mod m'hi regolata bl-artikoli tal-liġi kif qed jiġi suġġerit fir-rikors promotorju. Illi f'każ li dina l-Onorabbli Qorti jidrilha kontra, għandu jiġi sollevat li kull xogħol li sar kien bil-kunsens tal-partijiet taħt id-direzzjoni tal-periti u arkitetti rispettivi.

6. Il-pretenzjoni hi preskritta. L-atturi qed jutilizzaw dawn il-proċeduri purament peress li huma imqabbdin mal-konvenuti.

Rat il-verbal tagħha (diversament preseduta) tat-8 ta' Novembru 2012 li permezz tiegħu ħatret lill-Perit Arkitett Godwin P.Abela bħala perit tekniku biex jirrelata dwar l-aspetti tekniċi tal-każ;[1]

Rat ir-Rapport tal-istess Perit tekniku maħluf fl-28 ta' April 2016;[2]

Rat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-6 ta' Ġunju 2018 li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u ordnat is-sejħa fil-kawża ta' Francis u Pauline miżżewġin Dobbin;[3]

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-imsejħin fil-kawża ppreżentata fl-20 ta' Mejju 2019 fejn eċċepew li:

1. L-pretensjonijiet tal-atturi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;

[1] Fol 28

[2] Fol 81

[3] Fol 211

2. Fir-rikors promotur ma jissemmix li dak li sar fuq it-terrazzin ġie approvat mill-MEPA;

3. Dawn il-proċeduri huma vessatorji u spekulattivi;

4. Għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante' li m'għandhom l-ebda opra morta

5. M'għandhom l-ebda gallarja, iżda għandhom veranda, li mhix regolata bil-liġi ċċitata

6. L-azzjoni hija preskritta; l-kawża qed issir għax l-atturi mqabbdin magħhom.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-imsejjħin fil-kawża jikkapovolġu l-ordni loġiku-ġuridiku billi fl-ewwel tlett eċċezzjonijiet isostnu – sia pure bla ma jġibu l-ebda raġuni – li l-pretensjonijiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt imbagħad fir-raba' eċċezzjoni jeċepixxu li m'humiex legittimi kontraditturi. Messhom l-ewwel eċċepew li m'humiex leġittimi kontraditturi; għax jekk mhumiex leġittimarji passivi ma setgħu iressqu l-ebda eċċezzjoni ta' kwalsiasi xorta. Fi kwalunkwe każ jirriżulta li huma s-sid tal-fond relevanti. Ir-raba' eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda;

Illi kontra din l-azzjoni l-konvenuti u l-imsejħin fil-kawża jiddefendu ruħhom b'eċċezzjoni (is-sitt waħda kemm tal-konvenuti kif ukoll tal-imsejjħin fil-kawża) bażata fuq "il-preskrizzjoni", mingħajr ma hu indikat l-artiklu rilevanti tal-Kodiċi Ċivili. Skont Artiklu 2111 tal-Kodiċi Ċivili, "l-Qorti ma tistax *ex officio* tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata." Li

jfisser li l-Qorti ma tistax tissupplixxi *ex officio* għan-nuqqas tal-parti[4] u m'għandix għalhekk tfittex biex tara hijiex applikabbli għall-każ xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx indikata b'mod ċar u espliċitu minn min jinvokaha.[5] Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda;

Fatti

Illi l-atturi huma sidien tat-terran 18 fi Triq Isouard, San Pawl il-Baħar, flimkien ma' bitħa fuq wara, li huwa sottopost għall-proprjeta` tal-konvenuti. Din il-proprjeta` kienu akkwistawha fil-5 ta' Jannar 1984. Fil-kuntratt, li kopja tiegħu tinstab esibita a fol 5, hemm imniżżel li qegħdin jakkwistaw:

"**it-terran…li għandu d-drains u d-drenaġġ komuni mal-post ta' fuqu, minn kull ħaġa oħra liberu u frank**"

Fis-16 ta' Frar 1984, il-konvenuti Baldacchino xtraw il-maisonette sovrappost. **Ma ġietx esibita kopja tal-kuntratt tal-akkwist**, li jirriżulta biss mill-provenjenza mniżżla fil-kuntratt tat-2007 meta biegħu lill-konjuġi Dobbin.

Sussegwentement, Baldacchino żviluppaw il-mezzanin f'żewġt appartamenti u *penthouse*.[6] Żammew għalihom il-*penthouse* bin-numru 3 u biegħu l-appartament numru 2 lil binthom Pauline u żewġha Francis Dobbin - l-imsejjħin fil-kawża - permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 2 ta' Frar 2007[7];

Illi bażikament l-ilmenti tal-atturi huma tnejn:

---

[4] Vo. XXXVII P II p 630; Vol. XLI P I p 178

[5] Vol. XXXIII.i.481; Joseph Grech -vs- Emmanuele Camilleri et, Appell Kummercjali, 21 ta' Marzu 1977

[6] skont il-provenenza fil-kuntratt ta' bejgħ lill-kjamati fil-kawża, a fol 72

[7] Dok FD a Fol 267

1) li l-opramorta tal-veranda u tat-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenuti li huma soprastanti għal-bitħa tagħhom mhumiex fl-għoli stipulat fl-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili u ċjoe' fl-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru, u;

2) li l-istrutturi tal-ħadid intiżi għal-inxir li għamlu l-konvenuti fis-*second floor* u fit-terrazzin tal-*penthouse* qegħdin filfatt jesporġu fl-arja tagħhom;

Illi l-atturi kienu qabbdu lil Perit Ellul Vincenti sabiex jeċċedi fuq il-post u kien innota li l-opra morta tal-fond sovvrastanti kienet baxxa aktar minn dak prevista mil-liġi. Innota ukoll illi l-ħadid kien sporġut għal fuq il-bitħa tal-atturi. Filfatt kien bagħat ittra lil konvenuti Baldacchino sabiex jagħmlu t-tibdil appożitu.[8] L-atturi kienu qabbdu ukoll lill-Prokuratur Legali Lilian Buhagiar sabiex terġa' tiġbed l-attenzjoni tal-konvenuti Baldacchino permezz ta' ittra datata 9 ta' Frar 2009[9];

Rapport tal-Perit tekniku[10]

Illi wara li sema' l-provi u eċċeda fuq il-post, il-Perit tekniku kkonstata illi l-istrutturi tal-ħadid tas-*second floor* u fit-terrazzin tal-*penthouse* qegħdin fil-fatt verament jisporġu fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi. Jidher ukoll illi mit-terrazzin tal-*penthouse* wieħed jista' faċilment iħares fuq il-bitħa tal-atturi. Irriżulta ukoll illi l-istess opra morta m'hijiex tal-franka imma tikkonsisti in parti f'*railings* tal-*aluminium.* Il-Perit ikompli jispjega illi waqt il-ġbir tal-provi quddiemu ma ġie esebit l-ebda dokument ta' ftehim bejn il-partijiet li jikkonċerna żieda fl-introspezzjoni mis-sulari sovrastanti l-fond tal-atturi, bħal ma allega l-konvenut

[8] Fol 12

[9] Fol 21

[10] Fol 81

Baldacchino. Jirrelata li l-permess li nħareġ lill-konvenuti għal-iżvilupp tagħhom kien maħruġ *saving third party rights*;

Illi l-Perit tekniku irrelata illi:

1. l-opramorta tat-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenuti Baldacchino hija baxxa u mhux skond dak rikjest skond l-Artiklu 427 tal-Kodiċi Ċivli b'dan li l-opra morta għandha tkun għolja metru u tmenin ċentimentru u għalhekk il-konvenuti għandhom jgħollu l-opra morta tat-terrazzin tal-*penthouse* b'dan illi ineħħu dik il-parti tal-istess opra morta magħmula b'*railings* tal-*aluminium* u jibnuha permezz ta' ħajt tal-franka għal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru;

2. l-istruttura tal-ħadid u ħbula tal-inxir li tisporġi mit-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenuti Baldacchino għal fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi għandha tiġi maqlugħa kompletament;

In eskussjoni l-Perit tekniku wieġeb illi l-opra morta tal-bejt tal-*penthouse* kienet għolja filata waħda biss u dan skond ir-regolamenti viġġenti fiż-żmien li inħareġ il-permess għal dan l-iżvilupp.[11];

Illi meta l-perit tekniku ikkonkluda r-rapport tiegħu, il-konvenuti Francis u Pauline Dobbin kienu għadhom mhux imsejħin fil-kawża u għalhekk ikkonkluda illi l-struttura tal-ħadid tal-inxir li tisporġi mis-*second floor* għal fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi mhijiex proprjeta` tal-konvenuti Baldacchino u ghalhekk ma tax is-sottomissjonijiet tiegħu. Iżda il-konjuġi Dobbin preżentaw il-kuntratt t'akkwist tal-appartament tagħhom market bin-**numru 2** tal-blokka.[12] Apparti minn hekk,

[11] Fol 160

[12] Dok FD a fol 267

waqt il-kontro eżami ta' Pauline Dobbin, mitluba tindika fuq diversi ritratti[13] liema hu l-appartament tagħha, indikat ċar t-terrazzin tas-*second floor* li dwaru huwa l-ilment ta' din il-kawża;

Ikkunsidrat:

Aspetti legali

Illi mill-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, jirriżulta li huma xtraw "terran" sottopost għall-mezzanin li kien hemm fuqu. Jidher li t-terran għandu entratura separata, u għandu bitħa fuq in-naħa ta' wara tiegħu. Il-mezzanin kellu entratura separata mit-triq. It-terran ma kellux aċċess għall-bejt tal-mezzanin. M'hemmx espressament stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi jekk il-bitħa ġietx akkwistata bl-arja tagħha 'l fuq mil-livell tat-terran. Min-naħa l-oħra, ma ġiex esibit il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti Baldacchino u allura ma jirriżultax jekk meta xtraw il-mezzanin, xtrawx ukoll l-arja tal-bitħa mil-livell tas-sular tagħhom 'l fuq;

Illi l-ġurisprudenza tagħna mhix għal kollox konsistenti dwar min hu sid tal-arja sovrastanti bitħa ta' pjan terran ta' bini ta' iktar minn sular wieħed b'sidien differenti f'kull sular. Fi kliem ieħor meta l-*ownership* huwa maqsum orizzontalment bejn diversi sidien, ma tistabilixxix b'mod paċifiku jekk l-*ownership* tal-arja ta' bitħa bħal din tinqasamx ukoll orizzontalment. Il-Qorti sejra għalhekk tagħmel rassenja ta' din il-ġurisprudenza, b'mod kronoloġiku:

1965: L-attur xtara terran b'entratura mit-triq, bil-bitħa. Fuqu kien hemm mibni mezzanin li wkoll kellu entratura separata, li kellu twieqi miftuħa għal fuq il-bitħa. Sid il-mezzanin bena sular ieħor u fetaħ iktar twieqi fis-sular il-ġdid. L-

[13] Dok PD1 a fol 291 u Dok PD2 a fol 292

attur oppona għall-ftuh ta' dawn it-twieqi l-ġodda. Il-Qorti tal-Kummerċ, f'sentenza tal-1965, iddeċidiet li l-bitħa:

> "trid titqies, kif inhi, bitħa **komuni** neċessarja għal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-għoli tal-istess sulari u kwindi bid-dritt ta' kull wieħed li jagħmel aperturi għal ġo fiha fis-sular tiegħu" (u għalhekk)" il-ħitan tal-istess bitħa ma jistgħux jissejjħu, u m'humiex fil-fatt, ħitan diviżorji li jiddividu l-proprjeta` ta' wieħed minn dik tal-ieħor…"[14]

Għalhekk ċaħdet it-talba tal-attur biex jingħalqu 7 itwieqi li nfetħu fis-sulari sottostanti l-bitħa. Din is-sentenza iżda ġiet revokata mill-Qorti tal-Appell li laqgħet it-talba tal-attur. Hija rriteniet, anke jekk impliċitament, li l-arja tal-bitħa kienet tappartjeni esklussivament lill-pjan terren: fil-kuntratt tal-akkwist " ma sar l-ebda aċċenn għal xi preżunta komunjoni ta' btieħi". Il-Qorti kompliet tgħid li t-twieqi oriġinali kienu servitu` maħluqa bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja. Iżda meta nbena s-sular il-ġdid, ma setgħux jinfetħu iktar twieqi billi dan kien ifisser aggravar tas-servitu`.

1998: L-attur kien sid ta' terran bil-ġnien. Il-konvenut kien sid tal-fond sovrappost u li kellu terrazzin jagħti għal fuq il-ġnien tal-attur. L-attur talab li tittella l-opramorta fuq it-terrazzin sal-għoli li trid il-liġi. Il-Prim'Awla laqgħet it-talba tal-attur. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti[15]. L-arja tal-bitħa kienet, preżumibilment, kollha tal-pjan terran. Il-Qorti tal-Appell qalet li l-konvenuta appellant ma kienx ġieb prova sodisfaċenti u konklusiva illi huwa fil-fatt kien il-proprjetarju tal-arja fil-livell tal-appartament tiegħu. Għalhekk ma setgħetx tadotta l-kunsiderazzjonijiet fis-sentenza **Angelo Galea v John Micallef**[16] fejn kien ċar li l-appellat kien fetaħ twieqi fl-arja tiegħu stess li

[14] Giovanni Gauci v Franceso Saliba 24.07.1965, Qorti tal-Kummerċ, per Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb

[15] Enoch Buhagiar v Joseph Mallia 05.10.1998 Qorti tal-Appell

[16] Angelo Galea v John Micallef 11.06.1971 Qorti tal-Appell

hu kien **espressament** akkwista. Minkejja li l-Qorti ppermettietlu jiftah tieqa, xorta ordnat li jkun hemm ilqugħ biex ma jkollux introspezzjoni għall-bitħa sottostanti.

2002: il-Prim'Awla ttrattat każ fejn kien hemm terran bil-bitħa u mezzanin sottosanti. Sid il-mezzanin bena sular ieħor u fetah tieqa fis-sular il-ġdid. Sid it-terran fetaħ kawża ta' spoll. Il-Prim'Awla rriteniet li meta proprjeta` tkun maqsuma orizzontalment, hekk ukoll huwa preżunt li tkun inqasmet l-arja tal-bitħa. Għalhekk il-konvenut fetaħ it-tieqa fil-proprjeta` tiegħu stess. B'danakollu, ma setax joħloq servitu` ta' introspezzjoni fuq il-bitħa u għalhekk kellu jneħħi l-introspezzjoni permezz ta' soll jew ħaġ'oħra li kellu jagħmel mat-tieqa:

> "Illi d-diffikultajiet li nħolqu fit-tifsir tal-liġi fejn bini fuq ieħor ma jkunx tal-istess sidien ilhom żmien twil jiġbdu l- attenzjoni tal-Qrati. Dan jingħad għaliex filwaqt li, min- naħa, wieħed isib il-prinċipju tal-*usque ad coelum* kif muri fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, dan l-istess artikolu, min- naħa l-oħra, huwa limitat b'uħud mid-disposizzjonijiet li jinsabu fil-liġi dwar servitu'7. B'żieda ma' dan, inħolqu diffikultajiet ta' interpretazzjoni akbar meta l-kwestjoni kienet tirrigwarda (bħal fil-każ tallum) bitħa interna li tkun tagħmel mal-post li jinsab fuq il-livell terran;

> "Illi, minkejja li mhux dejjem tfisser b'dan il-mod, **hija l- fehma l-iżjed raġonevoli li meta ġid jinqasam f'sulari differenti ta' sidien differenti, l-arja ta' bitħa li hija biss tal- post t'isfel tinqasam ukoll sal-livell ta' kull sular**[17]: b'mod illi, min jiftaħ tieqa f'ħajt tas-sular li huwa tiegħu, jkun fetaħ dik it-tieqa fi ħwejġu stess. U lanqas b'daqshekk ma jkun qiegħed jikkostitwixxi servitu' fuq il-sit ta' dawk is-sidien tas-sulari ta' taħtu[18] Il-Qorti iżżomm ma' din il-fehma, u ladarba ma ntweriex minn xi waħda mill-

[17] enfasi miżjuda minn din il-Qorti

[18] il-Qorti ċċitat App. ~iv. 11.6.1971 fil-kaw\a fl-ismijiet An[lu Galea et vs John Micallef

partijiet li, fil- kuntratti li bihom huma kisbu r-rispettivi beni tagħhom, kien hemm xi limitazzjoni ta' din il-għamla, ma ssibx li għandha toħloq hi limitazzjoni bħal din[19];

Frar 2003: F'Mazzitelli v Spiteri – anke jekk kawża ta' spoll - [20] il-Qorti tal-Appell irriteniet li fond terran m'għandux pussess fuq l-arja sovrastanti l-parapett tiegħu, tant li dan jista' jissaqqaf mis-sidien tal-fond soprastanti. Din il-kawża kienet dwar tisqif ta' parapett ta' fond terran <u>quddiem il-bieb ta' barra</u>. Għalhekk il-kawża ma kinitx tirrigwarda bitħa:

> Illi dwar l-aspett l-ieħor tal-kwistjoni sollevata mill- appellanti fejn qed jingħad li huma mhux biss kellhom il-pussess izda li huma wkoll proprjetarji tal-area ("space") in kwistjoni jinghad qabel xejn li din is-sottomissjoni hija aktar pertinenti f'azzjoni petitorja milli f'azzjoni possessorja. Biss għandu jingħad li l-argument imressaq mill-appellanti bazat fuq il-provedimenti ta' l-artikolu 323 tal-Kodici Ċivili mhux relevanti meta l-istess art għandha fuqha kostruzzjonijiet li jappartjenu lill-sidien differenti. Infatti l-istess artikolu ċitat mill-appellanti, wara li jenunzja l-prinċipju li kull min għandu l-proprjeta' ta' art għandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art, jkompli hekk: "bla ħsara tad- disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi ......" F'dan it-Titolu IV insibu l-Artikolu 426 li jiddisponi espressament hekk: "Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, (enfazi tal-Qorti) twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s- saħħa ta' dak il-ħajt." Dan il-provediment huwa indikattiv li meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-prinċipju enunċjat mill-artikolu 323 huwa ristrett billi minn għandu l-fond sottostanti, bħal fil-kaz tal- atturi appellanti, ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-area kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospiċenti l-proprjeta` tagħhom".

[19] Vincent Farrugia v John Bartolo 26.03.2002 Prim'Awla, per Onor. Imħallef J.R. Micallef. Is-sentenza ma ġietx appellata.

[20] Julie Mazzitelli v Charles Spiteri 27.02.2003 Qorti tal-Appell per S.T.O. Vincent Degaetano, Anton Depasquale u Albert J Magri

Ġunju 2003: Il-Prim'Awla rriteniet li sid ta' bitħa huwa wkoll sid tal-arja sovrastanti. Qalet li l-fatt li żewġt itwieqi ġew konvertiti f'waħda kbira, u sar estenzjoni tal-pipe li minnu jgħaddi l-misħun għall-kċina, ma kienux tali li jikkostitwixxu aggravazzjoni ta' servitu`.[21]

Ottubru 2003: F'kawża oħra deċiża iktar tard fl-istess sena, dwar każ fejn sid it-terran bena kamra u poġġa tank tal-ilma li kien jiġi ftit ċentimetri 'l isfel mit-tieqa tal-fond sovrastanti, ġie enfasizzat li

> "Fis-sistema Maltija, sid il-bitħa hu s-sid tal-arja **kollha** sovrastanti"[22].

Il-Qori ċċitat sentenza li kienet tiprojbixxi anke l-inxir tal-ħwejjeġ:

> "Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Apap vs Galea" deciza fl-24 ta' Marzu, 1975, ir-regola li sid il-bitha ghandu proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant hija ta' 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.

Ottubru 2003: Il-Prim'Awla fis-sentenza **Zammit Lupi v Ripard**[23] reġgħet enfasizzat li sid ta' bitħa għandu l-proprjeta` tal-arja kollha sovrastanti; u li sidien ta' sulari differenti jistgħu jiftħu aperturi fil-faċċata tal-blokka, iżda mhux fuq ġnien ta' wara:

> "Għar-rigward ta' l-ewwel eċċezzjoni, l-artikolu kwotat, dak bin-numru 426 tal-Kodiċi Ċivili, jgħid hekk:
>
> ""Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-hajt."
>
> "Jidher ċar mid-diċitura ta' l-istess artikolu, illi d-drittijiet kontemplati

---

[21] George Mifsud v Raymond Vella 16.06.2003 Prim'Awla, per Onor. Imħallef Philip Sciberras

[22] 09.10.2003 Emanuel Vella v John Galea, Prim'Awla, per Onor. Tonio Mallia

[23] Maria Concetta mart Tabib Dottor Joseph Zammit Lupi v Maggur Peter Paul Ripard 30.10.2003 Prim'Awla per Onor. Imħ. Tonio Mallia

minnu jirrigwardaw il-ħajt ta' barra ("external wall", fit-test ingliż) tas-sular partikolari li kull wieħed mis- sidien ikollu. Dan jidher aktar ċar mill-fatt li l-artikolu preċedenti, dak bin-numru 425, jipprovdi illi

""Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."

"Il-"ħajt ta' barra" huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, fil-waqt li l-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjeta' minn oħra, u f'dak il-ħajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara "Gatt vs Mintoff" deċiza minn din il- Qorti fit-3 ta' Diċembru, 1999) ma jistgħu jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra.

"Dan il-punt ġie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil- kawża "Cutajar vs Buttigieg", deċiża fl-24 ta' Frar, 1989, fejn ġie enfasizzat li l-permess biex jinfetħu twieqi mogħti bil-liġi fl-artikolu 426 tal-kodiċi ċivili japplika għall-ħajt ta' barra u mhux ukoll għall-ħitan l-oħra li jagħtu għall- proprjeta' ta' terzi. Dan il-punt kompla jiġi enfasizzat mill- istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "Sultana vs Cassar", deċiza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħtix fakolta' lill-persuna tiftaħ gallerija li tagħti għall-fuq parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

"Fil-kawza imsemmija ta' "Gatt vs Mintoff" intqal b'enfasi li l-artikolu 425 jipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi b'mod assolut, "mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-liġi tagħna, li ssr ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn ħajt proprju u ħajt komuni jew ħajt li jissepara żewg edifiċji jew li jissepara dar minn fond ta' natura oħra, jew dar minn bitħa ta' oħra sakemm il-ħajt hu diviżorju", kif inhu wkoll il-każ fil-preżenti istanzi.

"Issa, hu veru wkoll li, skond il-ġurisprudenza, hu permess li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa f'ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, pero', meta it-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' haddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żvillupata, ma jkunux ta' preġjudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuħa b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu; ara "Bonello vs Borg", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl- 14 ta' Diċembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deċiża wkoll mill-Onorabbli

Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero', jgħodd għal apertura miftuħa fuq art verġni, jiġifieri, art li ma tkunx għadha ġiet żvillupata missid, u ma japplikax meta l-art tal-ġar tkun diġa' ġiet minnu żvillupata għall-użu tiegħu, ancorche' bħala bitħa jew shaft. Fil-fatt m'hemm xejn fil-liġi li tawtorizza l-ftuħ ta' twieqi ġo shafts meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod ġenerali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-liġi jridu jiġu segwiti f'kull każ (ara, bħala rifless fuq dan, il-kawzi "Mangion vs Borg" deċiża minn din il- Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deċiża mill- Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deċiża wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995).

"Kwindi, l-artikolu ċitat f'din l-eċċezzjoni hu kompletament irrilevanti għall-meritu tal-kawża preżenti, u ma jirriżultax li, f'dan il-kuntest, il-konvenuti għandhom xi dritt jiftħu twieqi fuq il-bitħa tal-atturi.

"Bit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jsostnu illi l- proprjeta' tagħhom tgawdi dritt fuq il-bitħa tal-atturi, minħabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti. Il-konvenuti jidhru li qed isostnu illi, mill-fatt biss ta' sovraposizzjoni tal-proprieta' tagħhom fuq dik tal-atturi, joħorgu drittijiet favur tagħhom skond il-liġi. Isostnu wkoll illi, a skorta ta' dawn il-pretiżi drittijiet, huma setgħu validament u legalment iwettqu dak li għamlu, mingħajr ma b'ebda mod jilledu d-drittijiet ta' l-atturi. Il-konvenuti jargumentaw illi la darba huma akkwistaw l-arja fuq żewg ħwienet fi triq it-Torri, jistgħu jiżviluppaw l-istess, u, allura, jiftħu twieqi fuq proprjeta' adjaċenti.

"Dan l-argument, pero', ma jreġġix. Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizontali, l-izvillup ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazzjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l- proprjeta' tal-ġar. Persuna li jizviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.

"Każ simili għal dan hu dak deċiż mill-Onorabbli Qorti tal- Appell fil-kawża "Gauci vs Saliba" fl-1 ta' Awissu, 1966. F'dik il-kawża, l-attur kellu dar b'żewg sulari u, f'okkazzjoni minnhom, żamm l-ewwel sular għalih (li mieħu kien hemm bitħa) u biegħ lill-konvenut it-tieni sular bl-arja b'kollox. Il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular ġdid. Dan seta' jagħmlu,

iżda ġie mwaqqaf mill-attur milli jiftaħ aperturi ġodda għal fuq il-bitħa tiegħu. L-Onorabbli Qorti tal-Appell qablet mat-teżi tal-attur, u peress li l-liġi Maltija tadotta s-sistema ta' "vertical ownership", osservat li jekk il-konvenut ried jiżviluppa l-arja tiegħu u jiftaħ twieqi, kellu jiġbed il-ħitan lura b'mod li t-twieqi jiġu jagħtu għal fuq terrazzin tiegħ u u b'distanza li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju (art. 443 tal-Kodiċi Ċivili). (Is-sentenza li kienet tat l-ewwel Qorti u li ġiet ampjament kwotata mill-konvenut fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom kienet ġiet revokata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza msemmija li enunċjat il-prinċipju fuq indikat).

"Fil-kawża "Apap vs Galea", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għall-fuq il-bitħa ta' haddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jizvilluppa l-arja tiegħu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.

"Dan il-prinċipju ġie segwit f'kawżi oħra bħal "Galea vs Micallef", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Ġunju, 1971, u "Valletta vs Caruana", deċiża minn din il- Qorti fl-20 ta' Lulju, 1992.

"Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit- twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol- fond ta' taħtu – "Buhagiar vs Mallia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn, għalhekk, mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.

"Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista' jkun li jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentement mid- drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu "saving third party rights", u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuħ ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

"Id-dikjarazzjoni magħmula fil-kuntratt tan-Nutar Dottor Robert Girard tat-30 ta' Ottubru, 1952, li tant għamlu enfasi fuqha l-konvenuti, rigwardanti l-arja taż-żewg ħwienet imsemmija f'dak il-kuntratt, b'ebda mod ma kienet qed tagħti lill-akkwirenti xi drittijiet li jiftħu twieqi fuq il-bitħa tal-ħanut meritu tal-kawża prezenti. Is-servitujiet ma jistgħu qatt jiġu preżunti, iżda l-eżistenza tagħhom irid jiġi pruvat b'mod car, u l-akkwist irid jirrizulta b'xi wieħed mill- modi li tippermetti l-liġi. Kif intwera, mhux bizzejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizvilluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' żvillupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprieta' tal-viċin, u dan id-dritt irid ikun riżervat espressament u konċess mit-terzi. Ma hemm ebda indikazzjoni f'ebda kuntratt prodott li l-arja illum tal-konvenuti tgawdi dritt ta' servitu' ta' twieqi fuq il-bitħa tal- fond illum tal-atturi. It-twieqi in kwistjoni la ilhom li infetħu żmien bizzejjed (tletin sena) biex jista' jingħad li d-dritt ta' servitu' ġie akkwistat bi preskrizzjoni, u lanqas ma ġie allegat lil dawn it-twieqi twieldu mal-qasma tal-fond (akkwist bid-destinazzjoni ta' sid iż-żewg fondi). Dawn it- twieqi infetħu riċentement mal-iżvillup tal-arja mill-konvenuti, u dan l-iżvillup tal-arja, ancorche' din l-arja issa tappartjeni in toto lill-konvenuti, ma jawtorizzax, kif intwera, il-ftuħ ta' aperturi għal fuq il-bitħa tal-atturi.

"Kwindi, anke din it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti għandha tiġi respinta.

Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell[24]

Il-Qorti rrespinġiet l-aggravju li l-ħitan ta' fuq il-ġnien kellhom jitqiesu bħala ħitan esterni:

7. L-ewwel aggravju li ressqu l-appellanti fil-konfront tas-sentenza appellata jikkonsisti fis-sottomissjoni li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta trattat il-ħitan ta' l-appellanti li jagħtu fuq il-bitħa in kwisjtoni bħala ħitan divizorji meta dawn il-ħitan kellhom jitqiesu bħala ħitan ta' barra. Dan għaliex dawn il-ħitan ma jservux biex jiddelimitaw l-estensjoni tal-proprjeta` ta' l-appellanti minn dik ta' l- appellata imma huma intiżi biex jiddelimitaw l-esetensjoni massima tal-binja kollha.

8. Dan l-aggravju ma jistax jintlaqa' għaliex il- ġurisprudenza kostanti hija

[24] Maria Concetta mart Tabib Dottor Joseph Zammit Lupi v Maggur Peter Paul Ripard 03.11.2006 Qorti tal-Appell per STO V Degaetano, JD Camilleri, JA Filletti

fis-sens illi l-ħajt ta' barra huwa dak li jagħti ghal fuq it-triq. Il-kwistjoni ġiet korrettement evalwata kemm mill-periti addizzjonali u kemm fis-sentenza appellata. Din il-Qorti għalhekk tikkondividi dak li ntqal fis-sentenza appellata li l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili jirreferi għal dak il-ħajt ta' barra li jaghti għal fuq triq pubblika u li għalhekk huwa rrelevanti għall-ħitan ta' l-appellanti li kollha kemm huma jagħtu fuq il-bitħa interna in kwistjoni.

Il-Qorti m'aċċettatx l-argument tal-konvenuti li:

L-appellanti qegħdin isostnu wkoll li l-ewwel Qorti għamlet ħazin meta enfasizzat il-fatt li l-art dejjem iġġib magħha l-proprjeta` ta' dak kollu li jkun fuqha u cioe` l- proprjeta` f'sens vertikali. Huma ssottomettew li tali raġunament ma jistax japplika fejn jidher ċar li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jiddisponu għat-tgawdija tal-proprjeta` b'mod orizzontali. Huma argumentaw ukoll li mid-daqs ta' l-istess bitħa jidher ċar li l-uniku funzjoni tagħha kienet li tagħti d-dawl lill-bini u xejn iżjed u għalhekk l-aperturi li għamlu l-konvenuti ma jikkostitwixxux xi introspezzjoni aktar gravuża minn dik li kienet teżisti qabel.

Il-Qorti lanqas m'aċċettat l-aggravju li:

"Fit-tielet lok bir-rispett kollu l-esponent iħoss li l-ewwel Onorabbli Qorti ma fehmitx kompletament is-sottomissjoni ta' l-esponent dwar in-natura tal-kuntratt tal-konvenuti. Huwa paċifiku li l-livelli tad-diversi appartamenti ġew jappartjenu lil sidien differenti b'diviżjoni ta' proprjeta` ta' dak li kien oriġinarjament sid wieħed. Is-sottomissjoni ta' l-esponent huwa li jekk wieħed jaqra attentament il- kuntratt jinnota li l-arja tal-bitħa fis-sular tal-konvenuti ġiet ukoll assenjata lill-istess konvenuti; ċioe` l-proprjeta` ġiet diviżi f'termini ta' livelli bejniethom daqs li kieku l-bitħa ma kenitx tezisti. Dan jirrizulta sija mid-diċitura tal-kuntratt, li jagħmel riferenza għall-estensjoni sħiħa ta' l-arja, sija mill-pjanta li, fis-sular trasferit lill-aventi kawza tal-konvenuti jinkorpora l-bitħa fil-linja markata fuq il-pjanta biex tindika l-estenzjoni ta' dak li ġie lilhom mogħti.

2006: Fil-25 ta' Settembru 2006, Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat in parte 09.10.2003 **Emanuel Vella v John Galea**, Prim'Awla, per Onor. Tonio Mallia billi ddeċidiet li t-tank kien qiegħed ixekkel is-servitu` ta' prospett tat-tieqa fit-

tieni sular. B'danakollu kkonfermat dak li qalet l-ewwel Qorti li l-proprjeta` tal-bitħa kienet kollha ta' sid il-pjan terran:

> "Tajjeb illi jingħad, f'dan l-istadju, illi s-sentenza ta' dina l- Qorti diversament komposta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar, 1997 fil-kawża fl-ismijiet **Louis Chetcuti v. Francis Agius**, ċitata mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, ma hijiex applikabbli għall-kaz odjern għaliex fil-każ Chetcuti v. Agius ma kien ebda kostruzzjoni magħmula jew oġġett imqiegħed fil-faxx ta' l-arja tal-fond sovrastanti. Tajjeb illi jingħad f'dan ir-rigward, illi s-sentenza Chetcuti v. Agius tati indikazzjoni ċara illi, kieku saret xi kostruzzjoni jew tqiegħed xi oġġett fil-fond sovrastanti, il-konkluzjoni kienet tkun differenti minn dik illi effettivament raġġunta. Din l- indikazzjoni tinsab fis-segwenti silta:
>
> "Hu veru li d-dritt ta' propjetà - ius utendi et abutendi - irid jiġi eżerċitat fir-rispett ta' l-istess dritt spettanti lil terzi, però din il-limitazzjoni dettata mill-esigenzi tal-buon viċinat għandha ssib applikazzjoni biss f'dawk il-kazijiet fejn l- ezerċizzju tad-dritt ta' propjetà ikun ser jippreġudika bla bżonn id-drittijiet tal-ġar jew jikkreajalu inkonvenjenzi gravi. ... l-uzu tal-kostruzzjoni magħmula mill-konvenut fil-propjetà tiegħu [riżultanti mit-tisqif tal-bitħa] għall-iskop li għalih bniha, bl-ebda mod ma seta' jippreġudika la d-drittijiet ta' l-appellant u lanqas jikkrejalu l-iċken inkonvenjent. Lanqas ma rriżultat xi prova illi l-appellat kien qed jabbuża mill-użu tas-saqaf tal-kamra billi jutilizzah għal skopijiet li għalih ma kienx mibni, bħal per eżempju, għall-inxir tal-ħwejjeġ. Uzu li kieku jiġi pruvat li jsir ikun qed jinvadi l-arja li tispetta lill-appellant - u li għandu dritt li jgawdi - u konsegwentement ikun jikkostitwixxi abbuż tad-drittijiet tiegħu ta' propjetà li għalih il-liġi tipprovdi rimedju" (sottolinear tal-Qorti kif komposta)";

Il-Qorti tal-Appell iċċitat is-sentenza tagħha stess kif komposta in re: **Mazzitelli v Spiteri**, li fiha stabbiliet li

> "min meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetajiet ta' sidien differenti l-principju enunċjat mill-artikolu 323 huwa ristrett billi min għandu l- fond sottostanti ... ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospiċenti l-proprjetà tiegħu."

2007: Fis-sentenza tat-2007, **Joseph Ripard v Onor. Prim Imħallef Carmelo Schembri** il-Qorti tal-Appell[25] għamlet rassenja akkurata tal-ġurisprudenza anterjuri u reġgħet enfasizzat li min ikollu l-art, ikollu l-arja sovrastanti.

2011 u 2018, 2019: Il-Qorti tal-Appell irriaffermat il-prinċipju li min għandu bitħa, għandu l-arja kollha ta' fuqha u ordnat it-tneħħija ta' pajpijiet li twaħħlu fil-bitħa retrostanti.[26]

Illi għalhekk filwaqt li l-ġurisprudenza mhix għal kollox paċifika, il-ġurisprudenza preponderanti hija dik fis-sens li hemm preżunzjoni li min għandu l-bitħa għandu wkoll l-arja kollha ta' fuqha. Preżunzjoni li tingħeleb biss bi provi ċari. U ankorke` l-arja ma tkunx proprjeta` ta' sid il-bitħa fil-livell terran, xorta waħda ma jiġix maħluq kontriha s-servitu` tal-introspezzjoni;

Illi f'din il-kawża, għalkemm il-konvenuti u l-imsejjħin fil-kawża jeċepixxu b'mod ġeneriku li l-pretenzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt, ma jgħidux għaliex, għajr tramite l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Eċċezzjoni li sejra tiġi miċħuda.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-kawża billi:

1.tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti u l-kjamati fil-kawża;

2. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti għajr għat-tieni eċċezzjoni li diġa` ġiet miċħuda bis-sentenza *in parte*.

---

[25] Joseph Ripard v Onor. Prim Imħallef Carmelo Schembri 30.11.2007 Qorti tal-Appell per STO Vincent Degaetano, Albert J Magri, Tonio Mallia

[26] Mark Schembri & Sons Ltd v Daniel Vella 11.11.2011 Qorti tal-Appell, STO Silvio Camilleri, Albert J Magri, Tonio Mallia; Carmelo Zammit v Paola Tabone 12.02.2018 Qorti tal-Appell STO Silvio Camilleri, Giannino Caruana Demajo, Noel Cuschieri; George Shaw v Marcus Bonello 12.07.2019 Qorti tal-Appell STO Joseph Azzopardi, JR Micallef, Tonio Mallia

3. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imsejjħin fil-kawża.

4. tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-ħitan *ossia* opramorti tal-veranda u tal-*penthouse* tal-konvenuti fi Triq Isouard, San Pawl il-Baħar ma nbnewx fl-għoli stipulat fl-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili.

5. tilqa' t-tieni talba billi tordna lil konvenuti Baldacchino sabiex fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza jgħollu l-opra morta tal-*penthous*e tagħhom b'dan illi ineħħu dik il-parti tal-istess opra morta magħmula b'*railings* tal-*aluminium* u jibnuha permezz ta' ħajt tal-franka għal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru;

6. tilqa' t-tielet talba billi tordna lil imsejħin fil-kawża l-konjuġi Dobbin sabiex fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza ineħħu l-istruttura tal-ħadid li sservi għal-inxir li hemm fil-proprjeta` tagħhom.

7. tilqa' r-raba' talba billi tordna li dan kollu għandu jsir taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-Perit Arkitett Godwin P. Abela li qed jiġi nominat a tali skop a spejjeż tal-intimati, u fin-nuqqas li dan isir mill-intimati fit-terminu hawn perentorjament stabbilit din il-Qorti tawtorizza lill-istess atturi jagħmlu huma x-xogħlijiet rikjesti a spejjeż tal-istess intimati dejjem taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-Perit Arkitett Godwin P. Abela li qed jiġi wkoll nominat a tali skop a spejjeż tal-konvenuti.

Spejjeż inklużi dawk tal-ittri legali datati 22 ta' Marzu 2008 u 9 ta' Frar 2009, u t-Taxxa fuq il-Valur Miżjud fuq id-drittijiet professjonali a karigu tal-konvenuti konjuġi Baldacchino u l-imsejħin fil-kawża.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA

IMHALLEF