QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 912/2019 MH

Illum, 29 ta' Settembru, 2021

Iris Camilleri Mifsud (K.I. Nru 437252M)

vs

Noel Vassallo (K.I. 625581M) u Synerge Build Ltd (C-52370)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attriċi tas-26 ta' Settembru 2019** li permezz tiegħu ġie premess:

Tesponi bir-rispett u bil-gurament taghha tikkonferma:

1. Illi l-esponenti hija l-propjetarja tal-fond bin-numru 91, "Niko", Triq Claire E. Engel, San Giljan liema propjeta hija accessibbli minn parapett illi jifforma parti integrali mill-propjeta tal-esponenti u illi ghalhekk huwa proprjeta taghha. Il-proprjeta ta' l-esponenti tikkonsisti f'terran accessibbli mill-imsemmi parapett b'bitha fin-nofs u b'bitha ohra fuq wara. Kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-esponenti qieghed jigi hawn anness u immarkat bhala "Dokument ICM1".

2. *Illi l-konvenuti jew min minnhom akkwistaw il-fond 89, "The Sentinel", Triq Claire E Engel, San Giljan liema fond meta gie akkwistat kien u fil-prezent u ghadu jikkonsisti f'mezzanin (ta' sular wiehed) immedjatament sovrappost il-proprjeta ta' l-esponenti u l-arja sovrastanti l-istess;*

3. *Illi mill-proprjeta tal-konvenuti, jew min minnhom, kien u ghad hemm fil-prezenti tieqa wahda illi taghti ghal fuq il-parapett formanti parti mill-proprjeta ta' l-esponenti u dan kif jirrizulta mir-ritratt tal-faccati tal-fondi rispettivi illi qieghed jigi hawn anness u immarkat bhala "Dokument ICM2";*

4. *Illi l-konvenuti jew min minnhom akkwistaw il-fond 89, "Te Sentinel", Triq Claire E Engel, San Giljan ghal skopijiet ta' zvilupp u fil-fatt nhar is-6 ta' Lulju, 2018, il-konvenut Noel Vassallo kiseb permess mahrug mill-Awtorita ta' l-Ippjanar bin-numru PA/4330/18 ghall-izvilupp illi gej: Proposed alterations and additions to existing first florr maisonette to convert it into a block of apartments having one unit in each floor at first, second, third recessed floors. Proposed alterations include the removal of internal staircase, alterations at the back room and construction of common staircase and lift. Proposed pool at roof.*

5. *Illi bejn il-kontendenti jew min minnhom kien hemm kawza pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti dwar twieqi illi gew proposti li jsiru fis-sulari l-godda illi kienu ser jinfethu fuq il-bitha ta' wara kif ukoll ghal fuq il-bitha tan-nofs jew "shaft" tal-fond ta' l-esponenti u dwar il-komunikazzjonijiet godda ta' l-ilma u d-drenagg u eventwalment dawn il-kwistjonijiet kienu gew rizolti;*

6. *Illi wara, minn harsa lejn il-pjanta ta' l-izvilupp tal-proprjeta tal-konvenuti jew min minnhom, senjatament mill-"front elevation", kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u immarkata bhala "Dokument ICM3", irrizulta illi hemm kwistjoni ohra illi ma kenitx giet imsemmija billi l-pjanti approvati tal-permess relattivi ghall-faccata juru twieqi godda illi l-konvenut jew min minnhom behsiebhom jifthu fit-tielet u fir-raba sulari li jaghtu direttament ghal fuq il-parapett. Apparti minn hekk, it-terrazzin ta' l-ahhar sular tal-bija juri illi ankea minn hawn ser ikun hemm introspezzjoni u servitu` ta' prospett ghal fuq il-parapett ta' l-esponenti billi l-opra morta mhux ser tkun ta' l-gholi kontemplat fl-artikolu 427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

7. Illi dan kollu jekk jigi permess illi jsir, ikun qieghed isir ukoll bi ksur, fost l-ohrajn ta' l-artikoli 403(3) u 426 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi tali zvilupp jaggrava s-servitu` ta' prospett fuq il-proprjeta ta' l-esponenti u billi hadd ma ghandu l-fakolta illi jiftah twieqi jew gallariji ghal fuq parapett ta' fond sottostanti anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq;

8. Illi l-esponenti kitbet bonarjament lill-konvenuti darbtejn permezz tal-konsulent legali taghha izda l-konvenuti baqghu passivi u qatt ma wiegbu ghall-ittri mibghuta lilhom;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

10. Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qeghda hawn titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-izvilupp propost mill-konvenuti, jew min minnhom, huwa abbuziv, illegali u jledi d-drittijiet ta' l-esponenti ghar-ragunijiet spjegati fil-korp ta' dan ir-rikors mahluf b'mod partikolari in kwantu t-twieqi l-godda illi l-konvenuti, jew min minnhom , behsiebhom jifthu fil-faccata fit-tielet u fir-raba sulari li jaghtu direttament ghal fuq il-parapett ta' l-esponenti u t-terrazzin ta' l-ahhar sular tal-binja proposta mill-konvenuti, jew min minnhom, illi wkoll jaghti ghal fuq il-parapett ta' l-esponenti ser jaggravaw is-servitu` u ser joholqu servitu` gdida fuq il-proprjeta ta' l-esponenti u dana bi ksur, fost l-ohrajn, ta' l-artikoli 403(3), 426 u 427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-konvenuti, flimkien jew min minnhom , sabiex ma jghamlu l-ebda xogholijiet fil-fond 89, "The Sentinel" Triq Claire E Engel, San Giljan illi jledu d-drittijiet ta' l-esponenti u b'mod partikolari izda mhux biss tordna lill-konvenuti sabiex ma jifthu l-ebda twieqi godda illi jaghtu ghal fuq il-parapett proprjeta ta' l-esponenti ossija l-parapett tal-fond bin-numru 91, "Niko", Triq Claire E Engel, San Giljan u ma jhallu l-ebda hajt jew opra morta illi taghti ghal fuq tali parapett ta' l-esponenti illi mhijiex ta' l-gholi kontemplat mill-Ligi;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tar-rikors ghall-hruq ta' mandat ta' inibizzjoni ipprezentat kontestwalment, kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess ingunti in subizzjoni u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-esponenti kontra l-konvenuti skond il-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat illi l-konvenuti debitament notifikati[1] ma ntavolaw ebda risposta u għalhekk baqgħu kontumaċi. La huma u lanqas difensur jew rappreżentant tagħhom ma deher għas-seduti u ma ressqu ebda sottomissjonijiet dwar il-każ.

Rat il-provi mressqa mill-attriċi.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għall-finali trattazzjoni u għas-sentenza in difetto ostakolo.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna l-attriċi qegħda titlob pronunċjament mill-Qorti li l-iżvilupp propost mill-konvenuti, jew min minnhom huwa abbużiv, illegali u jilledi d-drittijiet tagħha u kwindi li m'għandhom isiru ebda xogħlijiet leżivi ta' dan id-dritt.

Il-Qorti tibda billi tissottolinea li nonostante l-fatt li l-konvenuti baqgħu kontumaċi, l-attriċi xorta jeħtiġilha tipprova l-pretensjonijiet tagħha sal-grad

[1] Fol 17

rikjest ta' probabilta' li trid il-liġi. Dan stante li l-kontumaċja mhijiex meqjusa bħala ammissjoni iżda xorta kontestazzjoni, anke jekk passiva, tal-pretensjonjiet attriċi.

Fil-każ **Helen Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani deċiż fit-28 t'Ottubru 2004**[2] il-Qorti qalet hekk -

"Illi, kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-imħarrek għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-parti attriċi: għall-kuntrarju, il-kontumaċja tqieset bħala kontestazzjoni, u l-bdil li sar fil-ligi procedurali fl-artikolu 158 bl-Att XXIV tal-1995 jidher li jtenni din il-fehma. Min naħa l-oħra, l-istitut tal-kontumaċja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba tal-parti attriċi, ikun wera dispett lejn is-sejħa tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-liġi tħares lejh bħala għamil li jistħoqqlu piena - dik li ma jkunx jista' jindaħal fit-tressiq ta' provi - bħala element ta' disordni soċjali;"

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmel Schembri et vs Doriane Zerafa deċiż fit-12 ta' Lulju 2001**[3] –

"Illi huwa prinċipju bażilari fil-ġurisprudenza nostrali li min jallega fatt għandu l-oneru tal-prova tiegħu, u applikat dan il-prinċipju għall-każ odjern ifisser li l-atturi għandhom il-piż li jippruvaw li l-konvenuta kienet responsabbli tal-inċident tal-1 ta' Novembru 1997 f'Triq Ġuże Pace, il-Ħamrun, meta il-minuri Anthony Schembri safa' investit mill-karozza BAT-563.

Illi dan l-istess atturi għandhom l-oneru li jagħmluh nonostante li l-konvenuta baqgħet kontumaċi, stante li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni iżda opposizzjoni, u għalhekk xorta l-atturi jridu jipprovaw l-allegazzjonijiet minnhom vantanti u partikolarment li l-inċident de quo ġara minħabba negliġenza da parte tal-istess konvenuta."

[2] Ċit 1761/01
[3] Ċit 2446/98

Fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti tal-ġurisprudenza l-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-talbiet tal-attriċi.

Sintetikament mill-atti jirriżulta li –

i. L-attriċi hija sid tal-fond nru 91, "Niko", Triq Claire E. Engel, San Ġiljan, liema fond huwa terran u aċċessibbli minn parapett;

ii. Il-konvenuti jew min minnhom kienu akkwistaw il-fond nru 89, "The Sentinel" Triq Claire E. Engel, San Ġiljan li jikkonsisti f'mezzanin ta' sular wieħed u huwa mmedjatament sovrappost il-proprjeta' tal-attriċi u l-arja sovrastanti l-istess. Minn din il-proprjeta' hemm tieqa li tagħti għal fuq il-parapett tal-attriċi. Fuq in-naħa tal-lemin ta' din it-tieqa hemm ukoll gallarija;

iii. Fis-16 ta' Lulju 2018 fir-rigward tal-fond sovrappost għal dak ta' l-attriċi l-konvenut Noel Vassallo ottjena permess tal-iżvilupp maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/4330/18 kif ġej:

" Proposed alterations and additions to existing first floor maisonette to convert it into a block of apartments having one unit in each floor at first, second, third and recessed floors. Proposed alterations include the removal of internal staircase, alterations at the back room and construction of common staircase and lift. Proposed pool at roof."

Ikkunsidrat:

Għal kull buon fini Jingħad *in primis* li l-permess tal-iżvilupp li ottjenew il-konvenuti huwa dejjem suġġett għad-drittijiet ta' terzi.

L-ilment tal-attriċi huwa li:

a) il-pjanti tal-iżvilupp imsemmi kif approvati mill-Awtorita' għall-faċċata juru twieqi ġodda li l-konvenuti jew minnhom beħsiebhom jiftħu fit-tielet u fir-raba' sulari li jagħtu direttament għal fuq il-parapett ta' l-attriċi, liema twieqi joħolqu introspezzjoni u servitu' ta' prospett; u

b) t-terrazzin ta' l-aħħar sular tal-binja ukoll ser joħloq introspezzjoni u servitu' ta' prospett għal fuq il-parapett tagħha billi l-opra morta mhux ser tkun ta' l-għoli kontemplat fl-**artikolu 427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jgħid hekk –

427.(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq."

(ċ) L-attriċi ssostni wkoll li jekk dan kollu jiġi permess li jsir, ikun qiegħed isir bi ksur ukoll tal-artikoli 403 (3) u 426 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta billi fil-fehma tagħha tali żvilupp jaggrava s-servitu' ta' prospett fuq il-proprjeta' tagħha u billi ħadd m'għandu l-fakulta li jiftaħ twieqi jew gallariji għal fuq parapett ta' fond sottostanti anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

L-artikolu 403(3) tal-Att jgħid hekk -

"Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx."

L-artikolu 426 tal-Att 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-ħajt."

Mill-mod kif inhi mpustata l-kawża attriċi juri li din hija *actio negatoria servitutis*.

Ingħad hekk fir-rigward fil-każ **Victor Agius et vs Carmelo Galea et deċiż fis-27 ta' Jannar 2020 -**

***"3.** Il-kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin ma' din l-azzjoni ġew spjegati tajjeb mill-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza **Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et** datata 27 ta' Mejju 2004:*

"l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni

tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (P.A. ***9.1.1877*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Desain vs Piscopo Macedonia*** (Kollez. Vol: ***VIII.21****)). Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja (App. Ċiv.* ***19.2.1951*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Farruġia et vs Cassar*** (Kollez. Vol: ***XXXV.i.10****)) u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (App. Ċiv.* ***20.12.1946*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: ***XXXII.i.485****)) u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (P.A.* ***3.4.1995*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Baldacchino vs Grima et*** (Kollez. Vol: ***LXXIX.iii.1219****));*

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka (App. Ċiv. ***28.1.1957*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Vella et vs Magro*** (Kollez. Vol: ***XLI.i.69****)), minkejja li din tkun tinsab fil-kważi pussess tas-servitu' pretiża (P.A. PS* ***18.2.2004*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Nazzareno Schembri vs Leonilda Farrugia****).*

Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat (P.A. PS ***31.1.2003*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Joan Cachia vs Marianna Schembri);****" Ara wkoll is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet* ***Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et*** *datata 13 ta' Ottubru 2017."*

L-istess ħsieb hu espress minn ġuristi ferm kwotati kif naraw minn dak li ntqal fil-ġurisprudenza nostrana fid-deċizzjoni suriferita fl-ismijiet **Giuseppe Falzon et. vs Antonio Degorgio**[4]:- *"Illi fuq in-natura ta' din l-azzjoni, li hija negatorja, hija ħaga stabbilita fid-dritt li din hija waħda mill-azzjonijiet petitorji, li tmiss lill-propjetarju biex jissalvagwardja l-propjeta' tiegħu, u għalhekk bażi tagħha hija illi l-attur li jesperimentaha għandu juri, bħala bażi fondamentali tagħha, illi hu għandu dritt tal-propjeta'. Il-****Laurent,*** *fil-Vol VIII, Diritto Civile jgħid, kif der resto hija xi ħaga elimentari, ill "l-azione negatoria e' altresi' una azione reale che il propietario di un fondo propone contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu' e che sia inibito al convenuto di usarne." L-istess ħaga jgħid il-****Pacifico Manzoni,*** *Delle Servitu' Prediali, Vol.111. paġ 328 no. 216:- "Appartiene tale azione ad ogni propietario di un fondo che ne abbia turbato il pacifici godimento colla pretesa di un diritto di servitu' sopra di esso. Da parte quindi del attore due condizioni debbono verificarsi. Perccioche' e'*

[4] Appell Ċivili 20 ta' Diċembru, 1946: ukoll **Carmelo Mercieca vs Emmanuele Sant** Appell Ċivili; 6 ta' Lulju, 1968 kif ċitati fil-ktieb **L-ALFABETT Tal-Kodiċi Ċivili** Vol. A pagna 493 per L-**Imħallef Emeritus Philip Sciberras** LL.D.

*necessario in primo luogo che egli sia propietario dell' immobile anzidetto." Għalhekk fondament ta' l-azzjoni hija l-propjeta', u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattaka dak l-ewwel element tal-propjeta', ċertament l-attur għandu jipprova li huwa propjetarju tal-post. Il-***Venzi,*** *Diritto Civile Italiano, nru. 322, huwa ta' l-istess opinjoni:-"L-azione negatoria e quasi un rivendicazione parziale; e' data al propietario contro chi pretende di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il propietario deve provare il suo diritto di propieta' e l-atto che ha turbato il suo godimento. Quando ha dato queste prove non deve fare altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di propieta'....". L-istess insibu fid-Digestivo Italiano, Servitu' Prediali, paġ.173"*

Il-Qorti fiċ-ċirkustanzi għandha biss quddiemha l-provi mressqa mill-attriċi.

Jiġi osservat li l-kuntratt t'akkwist tat-13 ta' Jannar 2005 ma jsemmix direttament il-parapett in kwistjoni iżda b'mod ġeneriku jgħid hekk[5] -

"...in virtue of this deed the Vendor sells, conveys and transfers unto the Purchaser who accepts, purchases and acquires:

A) The groundfloor maisonette, having the official number ninety-one (91) and named "Niko" (previously named "Emerald") in Claire E. Engel Street, Saint Julians.

The said maisonette underlies and overlies third party property, and has the drains and drainage system in common with the overlying third party property.

The said maisonette is bounded on the South by the said Claire E. Engel Street and on the East and West by property of the Limited Liability Company "M and M Developments Limited" and/or of its successors-in-title.

The said property enjoys the active rights and is subject to the passive servitudes arising from its relative position."

Lanqas **almenu** ma tirriżulta pjanta annessa mal-kuntratt esibita in atti li tindika d-delineament tal-proprjeta' mibjugħa lill-attriċi.

Il-Qorti tirrileva li d-deskrizzjoni tal-fond fil-kuntratt hija relattivament ambigwa għax jingħad biss li *"(it) underlies and overlies third party property."* Ċertament

[5] Fol 6

li l-parapett *per se*, għalkemm mir-ritratt esibit[6] jidher li *"(it) overlies third party property"* probabilement garaxxijiet, assolutament ma jirriżultax li *"it underlies third party property"* għax fil-fatt ma hu sottopost għal ebda proprjeta'. **Madankollu huwa mid-deskrizzjoni tal-irjiħat – partikolarment fejn huwa ndikat li min-naħa tan-nofsinhar il-proprjeta' tal-attriċi hija konfinata mat-triq – li jista' jimplika li l-parapett huwa allura parti ntegrali mill-proprjeta' tal-attriċi. Il-Qorti għalhekk tieħu dan bħala fatt soddisfatt għal fini ta' l-ażżjoni proposta.**

Għal fini tal-mertu in eżami hu idoneju illi l-Qorti tagħmel referenza għal każistika aktar miżmuma fir-rigward ta' dik li hi l-interpretazzjoni lil ġurisprudenza nostrali tgħid fil-konfront ta' ħajt ta' faċċata li jisporgi fuq parapett kif inhu l-kaz in deżamina. Il-punt di partenza hawn hu jekk allura ħajt li jagħti għal barra kif inhu dak tal-faċċata ta' l-attriċi in kwantu jagħti fuq parapett hux hekk inkluz fl-eċċezzjoni maħsuba fl-artikolu 426 jew hux meqjus mod ieħor (diviżorju) in kwantu jagħti għal propjeta' ta' terż: l-attriċi.

Il-Qorti tagħraf li hemm każistika diversa fuq dan.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Kevin Taliana vs Fabian Vella et deċiż fil-31 t'Ottubru 2017 -**

"Fid-deċiżjoni ta` din Qorti tat-3 ta` Diċembru 2006 [konfermata mill-Qorti tal-Appell] fil-kawża : ***Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et****, ingħad illi fis-sistema legali tagħna, min hu sid ta` l-art huwa sid ta` l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta` testendi b`mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta` dik l-arja jrid isir b`mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja propjeta` tal-ġar. Persuna li tiżviluppa l-arja tagħha ma tistax fil-konfini tal-arja tagħha ma` dik tal-ġar tiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.*

Dwar id-distinzjoni bejn ħitan diviżorji u ħitan ta` barra, il-liġi ma tagħti ebda tifsira ta` ħajt diviżorju.

Fid-deċiżjoni ta` din il-Qorti tat-3 ta` Diċembru 1999 fil-kawża: ***Gatt vs Mintoff*** *: ingħad hekk : -*

[6] Fol 15

"mhux il-każ, almenu fis-sistema tal-liġi tagħna li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn ħajt proprju u ħajt komuni jew ħajt li jissepara dar minn fond ta` natura oħra, jew dar minn bitħa ta` oħra sakemm hu diviżorju …

Il-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jifred proprjeta` minn oħra, u f`dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistgħu jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra."

(......)

Dwar xi tfisser il-liġi b` ħajt ta` barra, ingħad:

"Mill-kliem espressi tal-liġi jidher ċar li b`muro esterno, il-liġi qegħda tirriferixxi għal ħajt tat-triq jew komunkwe għal ħitan li ma jiddividux direttament il-fond minn fondi oħra (e.g. fond li jkollu aktar minn ħajt estern wieħed) imma li jkun dejjem estern. L-art 463 (art 426) infatti, mill-post fejn hu kollokat fil-Kodiċi, jidher li hu maħsub bħala eċċezzjoni għall-prinċipju regolanti l-ħitan diviżorji menzjonat fl-artikolu immedjament ta` qablu 462 (Art 425)."

*(ara wkoll : **Galea vs Micallef** - Qorti ta` l-Appell – 11 ta` Ġunju 1971 ; u **Valletta vs Caruana** - Prim`Awla - 20 ta` Lulju 1992).*

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Frar 1989 fil-kawża: **Cutajar vs Buttigieg** : Il-Qorti tal-Appell saħqet illi l-Art 426 tal-Kap 16 japplika biss għall-ħajt ta` barra u mhux ukoll għall-ħitan l-oħra li jagħtu għall-proprjeta` ta` terzi."

Imbagħad fil-każ **Joseph Camilleri et vs Adrian Farrugia et deċiż fl-**14 ta` Dicembru 2012 il-Qorti kompliet hekk -

"Il-fatt li l-ħajt ta` barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jagħmlu bieb u gallarija. Jekk wieħed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li għamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunx jista` jiġi applikat fejn il-parti ta` quddiem tad-dar fil-pjan terran għandha daqsxejn ta` parapett kif għandhom l-atturi. Il-provvediment

ma jgħidx li japplika għal dawk il-ħitan ta` barra li jikkonfinaw mat-triq. Għalhekk m` għandix tkun il-qorti li tagħmel restrizzjoni fejn il-liġi stess ma tagħmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita` ta` dan il-provvediment jekk kellu jiġi applikat biss għal ħajt ta` barra li jkun jikkonfina ma` triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qegħdin jagħtu għal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular `il fuq ma jista` qatt jingħad li huma proprjetarji tal-hajt ta` barra. Fil-fehma tal-qorti, l-interpretazzjoni li qegħdin jagħtu l-atturi m`għandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun għaddej mit-triq m`għandu l-ebda diffikulta' biex iħares għal ġewwa l-parapett. Qed jingħad hekk għax l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal għal servitujiet ta` prospett u introspezzjoni[7].”

Pero kif ingħad jidher lil ġurisprudena nostrali aktar imxiet ‘l hinn minn dan il-ħsieb tant li naraw deċiżżjonijiet aktar viċin fejn intqal divers dwar is-suggett in tematika. Għalhekk naraw fid-deċizzjoni fl-ismijiet **Carmelo Zammit; George u Miriam konjugi Borg vs Poala Tabone[8]** lil Qorti qalet hekk dwar dawn il-ħitan li jisporgu fuq parapett propjeta’ ta’ terż:-

“Parapett fil-Faccata

> *“Kif gia` inghad, id-dispozizzjoni tal-Artikolu 426 tikkostitwixxi deroga mill-projbizzjoni kontenuta fl-Artikolu precedenti 425 u mill-principju generali enuncjat mill-Artikolu 323 u bhala tali, ghandha tigi interpretata ristrettivament. Jirrizulta car li l-eccezzjoni kontemplata fl-Artikolu 426 tirrigwarda u hija limitata ghall-hajt ta’ barra [fit-test Ingliz external wall] tal-binja u ghalhekk ir-rizoluzzjoni tal-vertenza in dizamina ddur dwar it-tifsira tat-termini “hajt ta’ barra” f’dak l-artikolu. Fir-rigward hija relevanti r-rassenja tal-kazistika fir-rigward maghmula mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et**[9] rigward is-sinifikat li ghandu jinghata lil hajt estern b’differenza ghal hajt divizorju, ghall-finijiet talartikolu citat. Dik il-Qorti osservat hekk in propozitu:*

[7] Tipa grassa u sottolinear b’enfasi tal-Qorti
[8] Deċiża mill-Qorti ta’ L-Appell 12 ta’ Frar, 2018 38/06PC
[9] 1625/93 [TM] deciza 30 ta’ Ottubru 2003, konfermata fl-intier taghha minn din il-Qorti permezz ta’ sentenza moghtija fit-3 ta’ Novembru 2006

"Il-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, filwaqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara "Gatt vs Mintoff" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1999) ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

"Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Buttigieg", deciza fl-24 ta' Frar, 1989, fejn gie enfasizzat li l-permess biex jinfethu twieqi moghti bil-ligi fl-artikolu 426 tal-kodici civili japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta' ta' terzi. Dan il-punt kompla jigi enfasizzat mill istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs Cassar", deciza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jaghtix fakolta' lill-persuna tiftah gallerija li taghti ghal fuq il-parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq".

55. *Dan il-punt gie trattat ukoll fis-sentenza* ***Martin Paul Vella et Christopher Micallef et***[10]*, li ghamlet referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet* ***Gatt v. Mintoff*** *u* ***Cutajar v. Buttigieg*** *u rriaffermat illi "l-hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, filwaqt li l-hajt divizorju msemmi fl-Artikolu 425, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta` minn ohra, f'liema hajt divizorju ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.*

56. *Il-projbizzjoni generali kontra l-ftuh ta' aperturi f'hajt divizorju tinsab fl-Artikolu 425, u huwa evidenti li l-ligi tippermetti espressament ipotesi unika ta' deroga mir-regola enuncjata fl-Artikolu 426 dwar id-dritt ta' ftuh ta' aperturi f'hajt estern, liema eccezzjoni hija konnessa mal-istabbilita` ta' dak il-hajt. Ghalhekk din il-Qorti tqis li, meta hajt divizorju li jikkonfina ma' proprjeta` ta' terzi fil-fond sottostanti, ikun il-hajt estern jew tal-faccata u li jaghti direttament ghat-triq pubblika il-projibizzjoni kontenuta fl-Artikolu 425 kontra ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju ma tapplikax.*

[10] Deciza minn din il-Qorti, 30 ta' Mejju 2014.

57. *L-Artikolu 426 jassumi relevanza fil-kaz odjern in konnessjoni mal-ftuh ta' aperturi u sporgenzi [immarkati CC u DD f'Dok. 0301] mill-konvenuta fil-hajt tal-faccata tal-blokka de quo, liema gallariji l-perit tekniku jaccenna ghalihom f'pagna 11 tar-rapport tieghu. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali maghmula fil-paragrafi precedenti, dawn l-aperturi u l-isporgenzi li saru fil-hajt tal-faccata tal-binja ma jsibux riskontru fl-Artikolu 426, stante li l-hajt tal-faccata tat-tielet u tar-raba' sular ma jaghtix ghat-triq pubblika izda jaghti ghal fuq il-parapett tal-attur Zammit u ghalhekk ma jikwalifikax bhala "hajt ta' barra" izda huwa hajt divizorju. Ghalhekk t-tezi tal-konvenuta fir-rigward, li bil-ftuh tal-aperturi u tal-gallariji li ghamlet fil-hajt tal-faccata kienet pjenament entro l-limiti tad-drittijiet taghha bhala proprjetarja tal-fondi hija fattwalment u legalment insostenibbli u l-aperturi u sporgenzi in kwistjoni huma vjolattivi tad-drittijiet tal-attur Zammit bhala proprjetarju tal-parapett tieghu. Ghalahekk l-aperturi u l-isporgenzi CC u DD fuq indikati ghandhom jitnehhew."*

Għal dak li jirrigwarda l-ilment ta' l-attriċi ai termini ta' l-artikolu 427 tal-kap 16, l -istess ovvjament jingħad sa fejn jirrigwarda l-introspezzjoni. Ovvjament ukoll jibqa' jinkombi fuq il-konvenuti *a prexxindere* minn kwalunkwe premess minnhom ottenut li jżommu b'mod rigoruz ma l-għoli tal-ħajt kif impost mill-liġi. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel ampja referenza għat-tagħlim u ġabra ġurisprudenżjali misjuba fid-deċiżżjon fl-ismijiet **Borg George et. vs Buhagiar Maria**[11]

Konsegwentement il-Qorti qegħda tilqa t-talbiet attriċi kollha kif dedotti n kwantu twieqi ġodda li bi hsiebhom jinfetħu fil-faċċata tat-tielet u fir-raba' sulari li jagħtu direttament fuq il-parapett ta' l-attriċi u t-terazzin ta' l-aħħar sular tal-binja proposta li ukoll jaghti fuq il-parapett ta' l-attiċi ser jaggravaw is-servitu' eżistenti u ser joħolqu servitu' ġdid fuq il-propjeta' ta'

[11] 27/09/2018: Rik.Ġur. 577/2017

l-attriċi u dan bi ksur fost l-oħrajn ta' l-artikoli 403(3), 426 u 427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Konsegwentement qegħda tordna lil konvenuti jew min minnhom sabiex ma jagħmlu ebda xogħolijiet fil-fond 89, "The Sentinet", Triq Claire E.Engel, San Giljan illi jilledu d-drittijiet ta' l-attriċi b'dan li ma jiftħux ebda twieqi ġodda li jagħtu għal fuq il-parapett propjeta' ta' l-esponenti ossija l-parapett tal-fond bin-numru 91, "Niko", Triq Claire Engel, San Giljan u ma jħallu ebda ħajt jew opra morta illi tagħti għal fuq il-parapett ta' l-esponenti illi mhiex ta' għoli kontemplat bil-liġi.

Bl-ispejjeż a kariġu tal-konvenuti inkluż dawk inkorsi għal ħrug tal-mandat ta' inibizzjoni.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.