QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. 701/2010 RGM

Joseph Attard (I.D. 184546M) u
Martu Yvonne Attard (I.D. 1005549M)

vs.

Joseph Bonnici (I.D. 446655M)
u martu Alexandra sive Sandra
Bonnici (I.D. 305663M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi Joseph u Yvonne Attard** ippreżentat fit-12 ta' Lulju, 2010 li permezz tiegħu ippremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji ta' terran numru 49 Cherokee Triq San Frangisk Tarxien li kienu bnew fuq art akkwistata minnhom mingħand L-Awtorita` tad-Djar atti Nutar Dottor Mario Rosario Bonello datat 8 ta' Marzu 1984 *ai termini* tal-iskema ta' *Home Ownership*;

2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-mezzanin sovrastanti l-istess terran li huma kienu bnew fuq l-arja sovraopposta ghat-terran akkwistata minnhom minghand l-Awtorita` tad-djar atti Nutar Mario Rosario Bonello datat 8 ta' Marzu 1984 soggett ukoll ghal termini ta' l-Iskema ta' Home Ownership;

3. Illi skont il-kuntratt ta' l-akkwist daparti tal-intimati huma kienu u ghadhom marbuta b'diversi kondizzjonijiet reali fosthom is-segwenti:-

a. Id-dritt li jibnu mezzanin ta' sular wiehed u kamra fuq il-bejt sa gholi ta' tmin filati fuq l-arja tal-imsemmi terran li fiha 159.82 metri kwadri;

b. Id-dritt li jiftah twieqi ghal fuq il-gonna jew btiehi tal-imsemmi terran;

4. Illi skont il-permess ta' zvilupp approvat mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar (MEPA) datat 11 ta' Mejju 2009 u mahrug fuq talba tal-istess intimati PA 05740/08 in konnessjoni ma' xogholijiet kontemplati fuq il-mezzanin proprjeta` tal-istess intimati ghandu jirrizulta li x-xogholijiet strutturali mahsuba mhux biss ser jilledu d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti izda sahansitra l-intimati sejrin jagixxu in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet fuqhom imposti fuq l-att ta' l-akkwist taghhom;

5. Illi b'mod partikolari l-intimati qeghdin jipproponu li jaghmlu xi alterazzjonijiet fis-sular ezistenti tal-mezzanin u kif ukoll li jibnu sular iehor addizzjonali oltre ambjenti ohra fuq il-bejt il-gdid;

6. Illi fis-sular ezistenti nghata permess li fuq in-naha ta' wara jibnu l-hitan divizorji ta' bejn il-bitha proprjeta` tar-rikorrenti u l-bitha ta' terzi. Dan l-izvilupp mhux permessibbli legalment li jsehh il-ghaliex l-intimati ma ghandhom ebda dritt li jibnu fuq hitan li ma jappartjenix lilhom;

7. Illi l-intimati nghataw il-permess ukoll minghand il-MEPA li jtellghu sular iehor fuq l-arja tal-mezzanin. Dan l-izvilupp mhux biss sejjer jilleda d-

drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti izda sejjer iservi wkoll biex jivvjola il-kondizzjonijiet imposti fuqhom fuq ir-kuntratt ta' l-akkwist taghom;

8. Illi b'tali zvilupp ta' sular iehor, l-intimati sejrin jibnu gallarija fit-tieni sular fuq in-naha ta' wara li sejra tisporgi l-barra ghal 1.5 metri fuq l-arja tal-bitha tat-terran proprjeta` tar-rikorrenti;

9. Illi barra minn hekk l-aperturi l-ohra kollha inkluzi terrazzini fil-bitha nterna/shaft li sejrin jinfethu fit-tieni sular oltre l-estenzjoni fis-sistema tad-drains u drenagg sejrin jaggravaw is-sevitujiet ezistenti li t-terran servjenti tar-rikorrenti bhalissa huwa tenut li jsofri mill-mezzanin dominanti *a tenur* tal-kuntratti rispettivi tal-kontendenti;

10. Illi barra minn hekk jidher ukoll li dawn is-servitujiet sejrin jigu aktar aggravati ukoll bil-bini ta' zewgt ikmamar kbar fuq il-bejt tas-sular il-gdid li huma ntizi li jintuzaw ukoll ghal skopijiet ta' abitazzjoni;

11. Illi oltre is-suespost, tali zvilupp ser jivvjola direttament il-kondizzjonijiet marbuta mal-kuntratt ta' l-akkwist tal-intimati peress illi:-

a. l-intimati kellhomu ghandhom id-dritt biss li jibnu sular wiehed ghal fuq l-arja tat-terran u washroom ta' mhux aktar minn tmin filati u mhux li jibnu aktar sulari u *washrooms* ta' daqs akbar sabiex iservu dawn ta' l-ahhar ukoll ghal skopijiet ta' abitazzjoni;

b. l-intimati kellhom u ghandhom id-dritt biss li jibnu fuq l-estenzjoni ta' l-arja tat-terran sottopost sal-kejl ta' cirka 159.82 metri kwadri u certament mhux li jisporgu 'l barra anke fuq l-arja tal-btiehi tat-terran u jew fuq l-arja tal-parapett fuq in-naha ta' quddiem tat-terran;

12. Illi ghalkemm ir-rikorrenti ntavolaw appell quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kontra l-hrug tal-precitat permess, l-intimati qed juru l-hsieb li jinjoraw tali appell u jissoktaw bl-esekuzzjoni tax-xogholijiet kif kontemplati fl-istess permess;

13. Illi l-imsemmi permess tal-MEPA dejjem jigi approvat minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi persuni;

14. Illi x-xogholijiet kontemplati fil-precitat permess sejrin fil-fatt jippregudikaw id-drittijiet civili li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjeta` taghhom anke fil-konfront tal-proprjeta` sovrastanti tal-intimati;

15. Illi r-rikorrenti kienu pprezentaw protest gudizzjarju kontra l-intimati datat 19 ta' Mejju 2010 fejn ilmentaw maghhom fuq il-lanjanzi hawn fuq indikati pero` xorta wahda l-istess intimati ssoktaw bix-xogholijiet minnhom kontemplati;

16. Illi in segwitu, l-istess rikorrenti talbu ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati, mandat numru 827/2010 JZM datat 26 ta' Mejju 2010 pero` ghalkemm dan kien gie milqugh provvizorjament in segwitu, dan l-istess mandat gie revokat in forza ta' sentenza datata 17 ta' Gunju 2010 peress illi a bazi ta' rapport peritali mqabbad minn din l-Qorti rrizulta li ghalkemm deher *prima facie* li r-rikorrenti kellhom fil-fatt il-jedd minnhom pretiz ma rrizultax li l-hsara li sejrin isofru eventwalment ha tkun ta' natura fisika rrimedjabbli u dan peress illi skont l-istess perit, l-izvilupp kollu mahsub u progettat mill-intimati setgha jigi rimedjat strutturalment f'kaz li r-rikorrenti jinghataw ragun u dan billi jigi demolit dak li jirrizulta kontra l-ligi u l-aperturi jigu rtirati l-gewwa;

17. Illi ghalhekk ir-rikorrenti gew kostretti jistitwixxu l-odjerni proceduri;

18. Illi l-fatti fuq elenkati fil-premessi huma lkoll maghrufa personalment lid-dikjaranti.

Ghaldaqstant l-esponenti konjugi Attard jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara li x-xogholijiet kontemplati mill-intimati sejrin ikunu in vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet imposti fuq il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom b'mod u manjiera li sejrin ikunu ta' pregudizzju ghad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti minnhom akkwistati fuq l-att ta' l-akkwist taghhom, iz-zewg akkwisti provenjenti mill-istess sid taht skema partikolari;

2. Tiddikjara illi certu xogholijiet strutturali ser ikunu ta' natura abbusiva u illegali peress illi ser jigu esekwiti *in parte* fl-arja proprjeta` tar-rikorrenti u *in parte* fuq proprjeta` ta' l-istess rikorrenti u ta' terzi persuni, girien fuq kull naha tal-appogg tal-blokka tal-binja tal-kontendenti;

3. Tiddikjara li l-ftuh ta' twieqi u aperturi godda inkluz terrazzini li sejrin iharsu ghal fuq l-arja tar-rikorrenti huma abbusivi u illegali *stante* li sejrin jaggravaw is-servitu` attwali oltre li ser jikkostitwixxu servitujiet ohra mhux ezistenti fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;

4. Tiddikjara li l-estenzjoni fil-medda tad-drain tal-ilma u tad-drenagg hija wkoll abbusiva u illegali billi sejra taggravaw is-servitu` attwali oltre li ser tikkostitwixxi servitujiet ohra mhux ezistenti fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;

5. Tordna ghalhekk lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju u dan *okkorrendo* taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti, jaghlqu u jew jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni inkluz dawk ta' natura strutturali sabiex kull apertura, hi x'inhi inkluz twieqi, terrazzini u gallariji, li nfethet u li taghti u jew thares fuq l-arja tar-rikorrenti tigi maghluqa jew irtirata lura jew addirittura demolita b'mod illi ma jinholqux pizijiet u servitujiet godda fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u jew kif ukoll halli l-intimati jkunu in regola mad-drittijiet u obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta` taghhom;

6. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju, u dan *okkorrendo* taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti, jnehhu l-estenzjoni tal-katusi tad-*drains* ta' l-ilma u

tad-drenagg li talvolta huma jkunu nstallaw ma dik is-sistema gia` ezistenti qabel ma bdew l-esekuzzjoni tax-xogholijiet strutturali *ai termini* tal-precitat permess ta' zvilupp mahrug mill-MEPA;

7. Tawtorizza lir-rikorrenti jesegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha ordnati minn din l-Onorabbli Qorti a spejjes ta' l-intimati u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-istess Qorti u inkluz id-dritt li jinghataw access liberu ghall-proprjeta` tal-intimati fil-kaz li l-istess intimati jonqsu li jottemporaw ruhhom mal-ordnijiet tal-Qorti fiz-zmien lilhom moghti;

Bl-ispejjez kontra l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata ta' Joseph Bonnici u martu Alexandra *sive* Sandra Bonnici** ppreżentat fit-18 ta' Ottubru, 2010 u jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti ma jiksru ebda dritt proprjetarju ta' l-atturi, kif ser jirrizulta matul is-smigh tal-kawza;

2. Illi huma l-atturi li kisru d-drittijiet tal-konvenuti meta invadew parti mill-art li giet akkwistata mill-konvenuti sabiex fiha jibnu t-tromba tat-tarag taghhom, kif ukoll billi bnew area izghar minn kwantu kienu obbligati li jibnu, bir-rizultat illi l-konvenuti jinsabu obbligati li jestendu gallarija ghal fuq l-arja tal-bitha ta' l-atturi sabiex ikunu jistghu jibnu l-arja taghhom; dwar din il-vertenza, li taffettwa ukoll it-talbiet attrici, qed issir kontrotalba kontestwali;

3. Illi filwaqt illi jikkonfermaw il-kontenut tal-paragrafi (1), (2), (3), (5), (12), (13), (15) u (16), il-konvenuti jichdu l-kumplament tal-kontenut tar-rikors guramentat u tat-talbiet attrici, u jiddikjaraw li jafu personalment bil-fatti hawn elenkati;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-**kontrotalba ġuramentata ta' Joseph u martu Alexandra *sive* Sandra konjuġi Bonnici** ppreżentata wkoll fit-18 ta' Ottubru, 2010 fejn permezz tagħha qed jitolbu li l-Qorti:

1. Tiddikjara li l-atturi invadew l-art proprjeta' tal-konvenuti u kisru d-drittijiet proprjetarji tagħhom billi bnew inqas minn kwantu stipulat miż-żewġ partijiet ma' l-Awtorita' direttarja;
2. Todrna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex jeżegwixxu xogħolijiet neċessarji sabiex il-konvenuti rikonvenzjonanti jiġu integrati fid-drittijiet tagħhom;
3. Tawtorizza lill-konvenuti sabiex jeżegwixxu tali xogħolijiet huma fin-nuqqas ta' l-atturi li jottemperaw ruħhom mal-ordni tal-Qorti.

Rat ir-**risposta guramentata ta' Joseph u Yvonne konjuġi Attard in rikonvenzjoni** tal-25 ta' Novembru 2010 fejn jeċċepixxu s-segwenti:

1. L-azzjoni imressqa bil-kontro talba hi preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16;
2. Illi mhux minnu li l-atturi invadew parti mill-proprjeta' tal-konvenuti u lanqas huwa minnu li huma bnew anqas minn dak stipulat fil-kuntratt tal-akkwist;
3. Illi l-konvenuti qatt ma ilmentaw minn kemm ilu l-bini lest mis-sena 1982 oltre li l-partijiet bnew il-binjiet rispettivi tagħhom minn fuq pjanta waħda, aċċettata u approvata miż-żewġ partijiet.

Rat l-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni (Rik Nru 227/2010 JZM) fl-ismijiet premessi;

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2011 ġew nominati minn din il-Qorti diversament presjeduta l-Avukat Dr Anna Mallia bħala Perit Legali u l-Perit Tancred Mifsud bħala Perit Tekniku;

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Jannar 2017 il-Perit Tancred Mifsud ġie sostitwit mill-Perit Alan Saliba;

Rat il-provi kollha li ġew prodotti fil-mori tal-kawża quddiem il-Qorti u quddiem il-Perit Legali u l-Perit Tekniku;

Rat ir-Rapporti maħlufa tal-Perit Legali[1] u tal-Perit Tekniku[2] kif ukoll ir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-partijiet[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fil-31 ta' Jannar 2019 kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fl-1 t'April 2019;

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet;

Rat ir-rikors ta-atturi tas-6 ta' Novembru 2019 għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza, liema rikors ġie akkordat;

Rat l-atti u l-provi ppreżentati wara l-imsemmi digriet;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-abbli avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Provi.

L-atturi Joseph u Yvonne konjuġi Attard huma propjetarji ta' terran ġewwa Ħal Tarxien fuq art li akkwistaw minn għand l-Awtorità tad-Djar taħt Skema

---

[1] Paġna 291 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 251C et seq tal-proċess.
[3] Paġni 338 et seq tal-proċess, paġna 363 tal-proċess, u paġna 366 et seq tal-proċess.

ta' *Home Ownerhip* bis-saħħa tal-att pubbliku redatt quddiem in-Nutar Mario Rosario Borg lura fit-8 ta' Marzu 1984.

Il-konvenuti Joseph u Alexandra konjuġi Bonnici huma propjetarji ta' mezzanin ġewwa Ħal Tarxien, liema mezzanin huwa mibni fuq il-fond tal-atturi. Dawn akkwistaw l-arja fuq it-terran surreferit minn għand l-Awtorità tad-Djar ukoll taħt Skema ta' *Home Ownerhip* bis-saħħa t'att pubbliku redatt mill-istess nutar u fl-istess data.

Mill-att pubbliku tal-atturi jirriżulta li huma akkwistaw biċċa art ta' kejl ċirca 205.25mk[4] bl-arja ta' fuqha ta' għoli ta' mhux aktar minn tnax-il filati 'l fuq mill-qatran, inkluża l-filata tal-konkos tas-saqaf. Din il-konċessjoni enfitewtika hija regolata b'numru ta' kundizzjonijiet, dawk relevanti għal każ odjern huma s-segwenti (a) li l-konjuġi Attard għandhom il-jedd li jitħallsu nofs l-ispejjeż tas-saqaf tat-terran kif ukoll nofs l-ispejjeż tal-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma mill-enfitewta tal-mezzanin (u ċioe minn Bonnici); u (b) Attard għandhom iħallu lil Bonnici jiftħu t-twieqi għal fuq il-ġonna jew btieħi tat-terran.

Min-naħa l-oħra l-att t'akkwist tal-konvenuti jipprovdi li dawn akkwistaw biċċa art ta' kejl ċirca 19.04mk "li ghandha sservi ghall-access u tromba tat-tarag tal-mezzanin li jrid jinbena fuq l-arja [...] u l-arja ta' fuq it-terran kontigwu għall-istess biċċa art [...] ta' kejl ta' ċirca mija disgha u hamsin punt tmienja tnejn metri kwadri (159.82m^2)[...]". Dan l-akkwist ukoll sar b'numru ta' kundizzjonijiet, fosthom li Bonnici huwa obbligat iħallas lil Attard nofs l-ispejjeż tas-saqaf tat-terran u nofs l-ispejjeż tal-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma li huma komuni għaż-żewġ propjetajiet kif ukoll li jkollu dritt li jiftaħ twieqi għal fuq il-ġonna jew btieħi tat-terran. Għar-rigward il-bini u l-għoli l-kuntratt jipprovdi s-segwenti: "L-enfiteuta jobbliga ruhu li jibni [...] mezzanin fuq l-imsemmi terran u fi tromba ta' taraġ fuq l-imsemmija biċċa

[4] B'att korrettorju fl-atti tan-Nutar Sarah Bugeja tal-11 ta' Novembru 2019 il-kejl ġie emendat sabiex jaqra 231.76mk.

art bħala aċċess ghall-istess mezzanin, kamra fuq il-bejt tal-mezzanin sa gholi ta' tmien filati u opramorta madwar il-bejt [...]".

Il-Gazzetta tal-Gvern li fiha ġiet ippubblikata n-Notifikazzjoni tal-Gvern għall-akkwist ta' art (Nru 13,809 ippubblikata fis-26 ta' Jannar 1981) tipprovdi li "L-arja ta' fuq it-terrani mibnija minn applikanti bħal dawn tibqa' proprjetà ta' l-Awtorità tad-Djar u tista' tiġi allokata lil applikanti oħra taħt dan l-avviż."[5] Tgħid ukoll li "il-benefiċċjarju li jibni t-terran igawdi l-bitħa u l-ġnien li jagħmlu ma' l-istess terran fil-waqt li min jibni l-mezzanin ta' fuqu jgawdi l-bejt".[6] Dan l-avviż jikkonferma wkoll li minn jibni l-mezzanin għandu l-jedd li jiftaħ twieqi fuq il-ġonna jew btieħi tal-proprjetà ta' taħt.

Il-permess li ħareġ mill-awtorità responsabbli mill-bini fl-1981, ċioe il-Planning Area Permits Board, kienet ħarġet il-permess tal-bini bil-kundizzjoni li *"Stairways and washrooms may be erected at roof level provided their clear height shall not exceed eight courses above roof level and are set back at least 4.25 from the facade. The area of the washroom shall be approximately 14sq metres."*[7] L-istess permess jagħti l-fakultà li jinbnew gallariji mal-faċċata u jipprovdi hekk: "*Balconies may project on the facade subject to the usual permit from the Police, if the balcony projects over the footpath or subject to a maximum projection of 1.2 metres if there is a 3 metres front garden."*[8]

Kien fl-1 ta' Diċembru 2008 li l-konvenuti applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jagħmlu alterazzjonijiet fl-ewwel sular u sabiex jibnu sular ieħor. Din l-applikazzjoni ġiet approvata fil-11 ta' Mejju 2009 bil-kundizzjonijiet, fost oħrajn, li l-għoli tal-bini ma jkunx aktar minn tlett sulari u li l-kmamar ta' fuq il-bejt ikunu rtirati l-ġewwa. Inoltre l-istess permess jipprovdi li "*This development permission does not remove or replace the*

[5] Paġna 20 tal-proċess tal-Mandat t'Inibizzjoni.
[6] *ibid.*
[7] Paġna 179 tal-proċess.
[8] Paġna 180 tal-proċess.

need to obtain the consent of the land/building owner to this development before it is carried out."[9].

Wara li kisbu l-imsemmi permess tal-bini, Bonnici għamlu garanzija mal-Awtorità tad-Djar wara li t-talba tagħhom "sabiex tawtorizzahom jaqsmu it-terraced house mibnija fil-lok tal-imsemmija arja, f'żewġ (2) units residenzjali – li huma intiżi għal użu mill-benefiċjarji jew id-dixxendenti diretti tagħhom"[10] ġiet milqugħa mill-istess awtorità. Il-garanzija mħallsa hija dik ta' €17,167.50.

Provi

L-ewwel xhieda li tressqet kienet dik tal-attur **Joseph Attard** fejn permezz tal-affidavit, wara li reġa' kkonferma dak li ntqal fir-rikors ġuramentat huwa spjega li l-partijiet kienu qablu fuq pjanta komuni bl-użu tas-servizz tal-istess Perit, il-Perit Karmenu Vella. Peress li ftit żmien qabel ġiet intavolata l-kawża l-konvenuti kienu għamlu żvilupp fuq il-bejt tal-mezzanin tagħhom, fejn bnew sular, l-atturi jgħidu li l-konċessjoni mogħtija mill-Awtorità tad-Djar lill-konvenuti kienet limitata sabiex jiftħu twieqi fuq il-btieħi tagħhom mill-mezzanin u mhux sabiex isir żvilupp ieħor. Jgħid li dan l-iżvilupp huwa ntiż bħala fond t'abitazzjoni ieħor li mhux permess skond il-kuntratt t'akkwist u li ser iżid il-piż fuq is-servizzi għaliex dawn kienu maħsuba għal żewġ abitazzjonijiet u mhux tlieta. Jgħid ukoll f'dan l-affidavit li l-gallarija ta' quddiem sejra tisporġi fuq il-parapett tiegħu.

Joseph Attard ippreżenta affidavit ieħor tiegħu fejn xhed illi l-art ġewwa Ħal Tarxien ġiet allokata lill-partijiet taħt l-Iskema ta' *Home Ownership,* fejn l-iżvilupp kien intenzjonat għal żewġ benefiċċjarji u żewġ fondi u mhux tlieta. Jgħid li mkien ma ġie riservat id-dritt li sid il-mezzanin seta' jtella aktar sulari wisq aktar li jżid fond. Imkien ma ngħata l-jedd lill-konvenuti li setgħu

[9] Paġna 214 tal-proċess.
[10] Paġna 236 tal-proċess.

jiżviluppaw l-arja f'bini u wisq anqas jedd li jiftħu twieqi jew aperturi li jagħtu fuq it-terran.

Jgħid li kien hemm qbil bejniethom fuq l-għamla u d-daqs tal-kmamar u tat-taraġ u fuq xewqa tal-konvenut ġie inkarigat il-Perit Carmelo Vella biex joħroġ pjanta komuni. Ġara iżda li l-konvenuti għollew il-ħajt tal-appoġġ tal-atturi, li jinstab fil-bitħa u li huwa aċċessibbli biss mill-proprjetà tal-atturi. Di più ġiet ikkrejata gallarija li testendi bejn l-appoġġi, metru l-barra għal fuq il-bitħa. Jgħid li din il-gallarija resqet viċin wisq tas-saqaf tal-garaxx tagħhom tant li nħoloq aċċess liberu għal fond tagħhom. L-arja tal-bitħa tagħhom spiċċat ta' żewġ metri biss wiesgħa b'dan illi tagħlaq l-arja tal-bitħa. L-attur xhed li t-terrazzin sar fuq pjanta miftiehma minnhom u skont il-kuntratt t'akkwist. Jgħid ukoll li l-iżvilupp il-ġdid mhux qed isir skond il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar għaliex it-terrazzin kellu jingħalaq iżda minflok issa għamlu gallarija.

Fis-sular il-ġdid li ttella' nbena terrazzin ieħor u ġiet krejata gallarija oħra li testendi 1.5 metru il-barra fuq l-arja tiegħu.

Fit-tielet sular inbniet opramorta bla ma ġiet irtirata l-ġewwa. Il-katusi ta' l-ilma tax-xita ta' dawn iż-żewġ terrazzini/gallariji ġew ikkomunikati mas-sistema tad-drenaġġ komuni.

Jgħid li jekk ikun hemm xi sadd fis-sistema din tista' tegħreq it-terran. "Barra dan, ammont konsiderevoli ta' ilma tax-xita li kont ngawdi mill-bitħa żgħira tiegħi issa qiegħed jintilef peress li dan qiegħed jintlaqa mill-imsemmija terrazzini".[11]

Jirreferi għall-klawsola 5v tal-Gazzetta tal-Gvern u klawżola 2f tal-kuntratt t'akkwist li speċifikament jipprovdu li jistgħu jiftħu twieqi għal fuq il-btieħi / ġonna ta' taħt u dan skontu kien applikabbli biss għal mezzanin u mhux għal xi żvilupp li seta' jsir wara. Għaldaqstant, jgħid li Bonnici ma "kellhomx il-

[11] *ibid.*

jedd li jibnu terrazzini, gallariji u/jew iżidu twieqi / aperturi ma' dawk oriġinarjament mibnija [...] kemm fl-ewwel sular u kif ukoll fis-sular addizzjonali li bnew fuq l-ewwel sular."[12]

Għar-rigward dak li qiegħed jingħad mill-konvenuti li l-atturi ma bnewx fuq l-*area* kollha konċessa lilhom, Attard jgħid li ma kien hemm l-ebda kundizzjoni li kien jobbligah li jibni fuq l-*area* kollha, jgħid li din il-kwistjoni ġiet sollevata biss wara 28 sena wara li ġiet istitwita din il-proċedura u dan meta l-pjanta kienet ilha approvata mill-21 ta' Settembru 1981 u l-kuntratt t'akkwist iffirmata fit-8 ta' Marzu 1984. Jgħid ukoll li l-Awtorità tad-Djar ma kinitx indikat li kien hemm xi irregolaritajiet fil-pjanta; il-qisien tal-pjanti saru bi qbil bejniethom. Jgħid ukoll li huwa kien obbligat li jibni 149.62mk u jħalli ċirka 10.2mk għat-tromba tat-taraġ b'total ta' 159.82mk; iżda jidher li t-terran fih total ta' 163.5mk (153.3mk mezzanin u 10.2mk tromba) għaldaqstant mhux talli t-terran ma nbeniex b'inqas kejl iżda jidher li għandu estensjoni akbar.

Attard jispjega li fit-tieni sular, fejn qabel kien hemm *washroom* u *bathroom*, sar żvilupp ġdid ta' abitazzjoni fejn fetħu żewġ twieqi kbar li jħarsu għal fuq il-bitħa nterna. Fl-iżvilupp il-ġdid ġew kostruwiti żewġ terrazzini li wkoll iħarsu fuq il-bitħa nterna.

Jgħid li dawn iż-żidiet ikkawżaw piż addizzjonali fuq is-servitujiet ġa eżistenti – il-katusi tas-sular il-ġdid ġew imqabbda mas-sistema komuni; żdiedet katusa oħra tax-xita; żdiedet katusa tad-drenaġġ mimduda, *drain pipe* tal-ilma u *gulley* mqabbda ma' *spare toilet* ġdid fl-ewwel sular. Dawn twaħħlu mal-ħajt tat-terran, fl-għoli tas-saqaf ta' bejn il-proprjetajiet u l-*gulley* li kien pre-eżistenti tniżżel 'l isfel mal-ħajt tat-terran viċin il-ventilaturi tal-atturi. Attard jgħid ukoll li żdied id-drenaġġ ta' żewġ *washrooms* ġodda li ttellgħu fuq il-bejt il-ġdid. Fuq in-naħa ta' quddiem tal-binja imbagħad żdiedu żewġ gallariji fuq xulxin u twieqi li jħarsu fuq il-ġnien u l-entratura tat-terran. Barra minn hekk il-katusa fuq is-saqaf tal-gallarija ta' fuq qed titfa

[12] *ibid.*

l-ilma tax-xita minn għoli ta' tlett sulari għal fuq il-parapett tal-atturi u mhux il-parapett tal-konvenuti, b'konsegwenza li minħabba l-pressa li biha jinżel l-ilma qed issir ħsara lill-pjanti kif ukoll fil-fili tal-madum.

Xhed li meta ħallew lill-konvenuti jidħlu fil-bitħa nterna sabiex jibdlu katusi "minflok għamlu dan ix-xogħol biss, qabdu u żiedu katusi u komunikazzjonijiet oħra ġodda biex iservu 'toilet' ġdid fl-ewwel sular u dana għaddewhom mal-ħajt tal-fond tagħna bla ma qalulna xejn u għalhekk u mingħajr il-kunsens tagħna."[13]

Xehdet permezz tal-affidavit **il-konvenuta Alexandra Bonnici** fejn tispjega li l-plot xtrawha meta kienet għadha mhux miżżewġa u meta hi kien għad għandha 17-il sena u kien għalhekk li r-raġel tagħha biss jidher fuq il-kuntratt. Tgħid li huma ma jifhmux fil-pjanta tal-bini u għalhekk ħallew f'idejn Attard u li kellhom jistennew lilu jlesti l-binja qabel jibnu huma. Tgħid ukoll li Attard ma kienx joqgħod fil-post u kien biss għas-sena 2005 jew 2008 li mar joqgħod fih u dan mill-1984, minn meta sar il-kuntratt. Tgħid li qabel flok residenza kien jużaha bħala maħżen.

B'referenza għall-kuntratt t'akkwist tgħid li huma kellhom jibnu 159.82mk u 19.04mk fejn dawn tal-aħħar kellhom iservu t'aċċess u tromba tat-taraġ b'total għalhekk ta' 178.86mk.

Hija tgħid li konvenjentament l-attur naqas isemmi li

a. Fit-triq tagħhom kull *maisonette* bħal tagħhom għandu gallarija fuq wara li minnha jitla' t-taraġ minn barra sabiex ta' fuq ikollhom aċċess għal bejt tiegħu – tgħid li huma biss m'għandhomx dan it-taraġ tant li lanqas aċċess għall-bejt ma kellhom;
b. L-attur kien akkwista biċċa art wara d-dar li fiha kien hemm il-garaxxijiet; peress li ma setax joħroġ garaxx huwa ħa biċċa art minn dak li kellha tintuża għall-fond tagħha u tagħhom u l-garaxx għamlu ta' żewġ karozzi flok ta' garaxx wieħed kif kien permess. Peress li l-attur ried iħalli

[13] Paġna 44 tal-proċess.

għaxar piedi bitħa huwa spiċċa naqqas mill-art li kellu jibni. Tgħid li dak iż-żmien ma ndunawx;

c. L-attur bena taraġ ġol-bitħa tiegħu li jagħti għall-bejt tal-garaxx b'konsegwenza li jiġi jħares fil-proprjetà tal-konvenuti;

d. Huwa bena 152.94mk biss u tromba ta' 11.3mk u dan bi preġudizzju għalihom.

Tgħid li l-binja ta' sular ieħor inbniet sabiex it-tifla tagħha tmur toqgħod magħha wara li tiżżewweġ fl-2009. Tgħid li hi marret għand l-Awtorità tad-Djar sabiex tara jekk setgħetx tibni sular ieħor u tgħid li qalulha li tista' basta li kien għat-tifla; tgħid li spjegawlha wkoll li jekk kienet ser tgħaddih lil terzi jkunu jridu jħallsu penali lill-Awtorità ta madwar tmintax-il elf ewro. Tirrileva li huma nkarigaw lil Perit Norbert Gatt sabiex jagħmilhom pjanta, applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar (ġa MEPA), pjanta ġiet approvata u ħarġu l-permessi meħtieġa.

B'referenza għall-ammont ta' twieqi miftuħa fuq il-fond tal-attur tgħid li l-kuntratt ma jagħmel l-ebda referenza kemm twieqi jistgħu jinfetħu imma li t-terran huwa suġġett għal servitu ta' twieqi fuqu. L-Awtorità tad-Djar approvat dan l-iżvilupp. Tgħid ukoll li l-kuntratt ma jsemmix li ma jistgħux jiżdiedu katusi oħra mas-sistema eżistenti u għalhekk it-terran huwa suġġett għal dawn il-katusi u m'hemmx limitazzjonijiet.

In kontro-eżami miżmum fis-27 ta' Frar 2015 il-konvenuta Alexandra Bonnici tikkonferma li kien fil-kontro-talba li nformaw lill-atturi l-ewwel darba li invadew il-proprjetà tagħhom.

Alexandra Bonnici spjegat li hija marret l-Awtorità tad-Djar u ġiet informata li jistgħu jżidu sulari oħra skond permessi ta' dak iż-żmien MEPA u fuq kunsens tal-istess Awtorità tad-Djar. Saret skrittura bejn Bonnici u l-Awtorità tad-Djar li huma jistgħu jibnu. Tirrileva li fdew iċ-ċens tal-fond u għamlet dan qabel żiedet is-sulari.

Il-konvenut Joseph Bonnici ikkonferma dak li kollu li qalet il-mara tiegħu fl-affidavit tagħha u ma żied xejn aktar.

Waqt is-seduta miżmuma fis-7 ta' Diċembru 2011 xehdet **Carmen Azzopardi**, *Head of Legal Unit* fi ħdan l-Awtorità tad-Djar. Tispjega li l-kundizzjonijiet huma standard kif ġew ippubblikati fil-gazzetta tal-Gvern numru 91 tas-26 ta' Jannar 1981. Tgħid li "Bonnici ħa dak li hemm imniżżel fil-kuntratt u tajnieh il-permess biex jibni sular ieħor tant kemm aħna ċerti li tajnieh l-arja kollha u ffirma l-ipoteka [...] Bonnici talab li jiżviluppa sular ieħor fis-27 ta' Mejju 2010 u t-talba għamlitha Sandra Bonnici biex tkun tista' tiżviluppa fuq għat-tifla. Aħna għandna *policy* li tgħid li l-Awtorità jista' jagħti l-approvazzjoni basta tagħmel ipoteka ta' €16,350 u telgħet 5% għax damet ma ffirmatha u telgħet l-ipoteka għal €17,167.50".[14] Tispjega li minn jibni l-mezzanin igawdi l-bejt u m'hemm l-ebda kundizzjoni dwar kemm il-sular jista' jinbena u lanqas hemm klawżola li tgħid li Bonnici jista' jtellgħa sular addizzjonali. Tgħid biss li meta "ħarġet l-iskema kienu mezzanin u terran. Fl-1981 ħadd ma kien jgħaddilu minn moħħu li wieħed ser itellgħa aktar sulari".[15]

Xhud ieħor huwa l-**Perit Karmenu Vella** fejn waqt is-seduta quddiem il-Perit Legali tat-28 ta' Frar 2012 huwa għaraf il-pjanta li hemm anness mal-affidavit tar-rikorrent bħala tiegħu u jgħid li Alfons Camilleri, *draughtsman* kien jiddilja mal-klijenti. Jgħid li ma kienx jaf li kien post tal-*Housing.*

Ivor Robinich, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar ippreżenta kopja tal-permess PA5740/2008 li nħareġ fuq Joseph Bonnici. L-applikazzjoni daħlet fl-1 ta' Diċembru 2008 u approvata fil-11 ta' Mejju 2009. L-applikazzjoni kienet sabiex ikun hemm *"alterations to existing first floor maisonette and proposed second floor dwelling"*.[16] L-alterazzjonijiet fl-ewwel sular kienu jinvolvu fi ftuħ ta' ħajt u estensjoni ta' taraġ u fir-rigward tat-tieni sular kien ser jinbena sular sħiħ li kellu gallarija u twieqi jagħtu għal fuq it-terrazzin li

---

[14] Paġna 193 tal-proċess.
[15] *ibid.*
[16] Paġna 211 tal-proċess.

jagħti għal bitħa ta' wara. Jikkonferma li dawn huma l-unika permessi li nħarġu.

Bint il-konvenuti, **Chanelle Zammit Bonnici** tat ix-xhieda tagħha fit-3 ta' Marzu 2014 fejn ikkonfermat li għandha *maisonette* mibni fuq il-fond li fih toqgħod ommha u ilha toqgħod fih għal sena u nofs. Tispjega li qabel iżżewġet hija kienet toqgħod m'ommha u tgħid li qatt ma kien hemm problemi ta' drenaġġ. Min-naħa tiegħu r-raġel ta' Chanelle Zammit Bonnici, **Stephen Zammit** jikkonferma li ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni mill-25 t'Awwissu 2012. Jgħid li Joseph Attard kien kellmu fuq il-problema u kien qallu li ma jistax jibni sular ieħor, iżda huwa kien irrisponda li bil-permess qiegħed jagħmel.

Xhud ieħor kien **Mario Magro** mill-Awtorità tad-Djar fejn waqt is-seduta tas-6 ta' Lulju 2015, wara li indika li fit-tieni paġna tal-garanzija kien hemm żball peress li l-fond ta' Bonnici mhux *terraced house*, huwa jgħaddi biex jgħid li kien hemm garanzija tissalvagwarda l-użu tal-proprjetà u li ser tintuża għad-dixxendenti tagħhom. "Meta l-awtorità għamlet it-tieni kuntratt [garanzija] jiġifieri l-awtorità qablet li jinbena unit ieħor. Kien hemm concessions mill-awtorità for further development jekk issir l-garanzija".[17] Jikkonferma li lil Attard ma infurmawhomx u fl-ebda każ ma jagħmlu hekk. In kontro-eżami jgħid li ma jafx għalfejn l-awtorità ma tinformax lil ta' taħt bil-konċessjoni ta' żvilupp.

Fis-6 ta' Novembru 2019 l-**atturi ippreżentaw affidavit konġunt** fejn fih ikkonfermaw li l-kejl sħiħ tat-terran flimkien mat-tromba tat-taraġ tal-mezzanin sovrastanti kellu jkun ta' 159.06 metru kwadru. Jekk minnu jitnaqqas il-kejl ta' 9.5 metru kwadru tat-tromba tat-taraġ, il-kejl tat-terran flimkien mal-bitħa interna jkollu kejl ta' 149.56 metru kwadru. L-atturi f'dan l-affidavit jgħidu li l-kejl tal-proprjetà tal-konvenuti kellu jkun ta' 159.06 metru kwadru. Ippreżentaw ukoll kuntratt ta' korrezzjoni li sar fl-atti tan-Nutar Sarah Bugeja datat 11 ta' Novembru 2019. Bis-saħħa tiegħu saret

[17] Paġna 241 tal-proċess.

korrezzjoni fis-sens illi l-qies tal-art fl-intier tagħha li ġiet trasferita lill-atturi Attard għandha taqra 231.76 metru kwadru u mhux 205.25 metru kwadru. Fl-imsemmi att ġie dikjarat ukoll li "l-Awtorità tad-Djar naqset milli taghmel referenza ghal fatt illi l-enfitewta li eventwalment kellhom jibnu fond fuq l-art trasferita kellhom jgawdu wkoll il-bitha u l-gnien li jaghmlu mal-istess terran u dana in linea mal-avviz ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata s-sitta u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija wiehed u tmenin (26/01/1981)."[18]

In kontro-eżami fuq dan l-aħħar affidavit, Joseph Attard spjega li bl-att korrettorju huma inkludew il-kejl tal-garaxx għaliex dan ma kienx inkluż fil-kuntratt oriġinali.

Waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2021 xehed **Leonard Zerafa**, amministratur tal-Awtorità tad-Djar. Ix-xhud spjega li fis-sena 2019 kien hemm bżonn li jsir att korrettorju stante li kien hemm żball fil-kejl tal-art meta sar il-kuntratt enfitewtiku. Il-kuntratt t'enfitewsi li qiegħed jirreferi għalih kien sar fit-8 ta' Marzu 1984 ma' Joseph Attard. Jgħid li din il-korrezzjoni saret biss ma' Attard għaliex l-iżball kien fuq id-daqs tal-art mogħtija u mhux fuq il-mezzanin. Ix-xhieda tas-Sur Zerafa kompliet fis-6 ta' Mejju 2021 fejn ikkonferma li l-Awtorità tad-Djar kienet tat lill-konvenuti il-fakultà li jtellgħu sular addizzjonali u sar kuntratt f'dan is-sens ukoll. Jispjega li l-*policies* tal-Awtorità jinsabu fil-kuntratt t'enfitewsi. Jikkonferma li l-Awtorità talbet lis-Sinjuri Bonnici jipprovdilha b'kopja ta' pjanti għas-sular li kien ser jinbena. Dan ix-xhud ippreżenta wkoll uħud mid-dokumenti li jinsabu fil-*files* rispettivi tal-Awtorità u ta' rilevanza huma s-segwenti:

a. Ittra tas-16 t'Ottubru 2020 mibghuta mil-legali tal-konvenuti jitolbu intervent "sabiex jkun assikurat [...] is-servitujiet b'kuntratt kif tesigi l-ligi ghall-kreazzjoni tas-servitujiet."[19];

[18] Paġna 420 tal-proċess.
[19] Paġna 473 tal-proċess.

b. Risposta għal din l-ittra datata 2 ta' Novembru 2020 fejn ir-risposta kienet is-segwenti: "kull awtorizzazzjoni mahruga mill-Awtorità tad-Djar sabiex residenza tinqasam f'aktar minn residenza wahda, u dan kif gara permezz tal-kuntratt datat 5 ta' Mejju 2011, tinghata b'mod indipendenti minn drittijiet ta' terzi. Kwalunkwe servitujiet u drittijiet ohra ta' terzi huma regolati mill-ligi."[20];

c. Ittra mibgħuta mill-atturi fis-16 ta' Marzu 2009 jagħmlu talba għal approvazzjoni sabiex jibnu sular ieħor fuq il-garaxx li huwa parti mill-*plot* li ġie allokat lilhom[21];

d. Ir-risposta għal din l-ittra datata 2 ta' Ġunju 2009 taqra hekk: "jirrizulta [...] li inti xtrajt biss l-arja mhux aktar ghalja minn tnax-il filata 'l fuq mill-qatran. Ghalhekk inti ma tistax tiżviluppa 'il fuq minn din l-arja."[22];

e. Fl-10 ta' Lulju 2009 l-atturi bagħatu ittra lill-Awtorità tad-Djar rigwardanti l-applikazzjoni li saret minn Bonnici għall-iżvilupp ta' sular ieħor. F'din l-ittra Attard għamel referenza għall-iskema tal-*home onwership* liema skema kienet tikkontempla biss il-bini ta' pjan terran u ta' pjan mezzanin u mkien m'hemm kontemplat li jista' jsir żvilupp ieħor fuq il-mezzanin. Kien għalhekk li b'din l-ittra talab li jkun hemm intervent dirett miċ-*Chairman* biex ikunu salvagwardjati d-drittijiet tiegħu li kien iffirma meta akkwista r-residenza tiegħu b'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1984[23];

f. B'ittra tat-28 t'Awwissu 2009, Attard ġie mgħarraf li "iz-zewg kuntratti huma separati u distinti u ebda wiehed miz-zewg partijiet ma jista jivvanta drittijiet li jkunu naxxenti mill-kuntratt tal-parti l-ohra. L-Awtorità ukoll ma tistax tigi kostretta li ċċedi xi drittijiet taghha jew li tigi mwaqqfa milli topera kif jidrilha xieraq fl-interessi taghha il-policies taghha."[24]; u

---

[20] Paġna 474 tal-proċess.
[21] Paġna 503 tal-proċess.
[22] Paġna 509 tal-proċess.
[23] Paġna 511 tal-proċess.
[24] Paġna 512 tal-proċess.

g. Fil-11 ta' Lulju 2019, Attard ġie informat li 'bl-arja ta' fuqha' li hemm fil-kuntratt t'akkwist tirreferi "għall-arja ta' fuq l-art u mhux għall-arja ta' fuq il-mezzanin tieghek."[25]

Rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba

Il-Perit Tekniku jibda billi josserva li skond il-kundizzjonijiet oriġinali tal-enfitewsi l-attur Attard għandu biċċa art ta' 205.25mk filwaqt li Bonnici għandu 19.04mk f'aċċess u tromba u 159.82mk arja fuq it-terran.

Jirreferi wkoll għall-kejl magħmul tal-Perit Tekniku Robert Musumeci li kien ġie nominat fil-proċeduri għall-ħruġ ta' mandat t'Inibizzjoni surreferit u jelenkahom b'dan il-mod:

a. Footprint area tal-bini tar-rikorrent hi ta' 153.3mk;
b. Garaxx aċċessibbli minn triq fuq in-naħa ta' wara tal-plot għandu area ta' 25.4mk;
c. Footprint area fl-ewwel sular (inkluż ix-xaft) tikkorrispondi għal 163.6mk u jekk jinkludi l-gallarija miżjuda mal-alterazzjonijiet fl-ewwel sular dan il-kejl jiżdied għal 174.9mk;
d. Footprint area tal-entrata u l-bokka tat-taraġ tal-intimat hi ta' 10.2mk.

Min-naħa tiegħu l-Perit Tekniku Alan Saliba sab numru ta' diskrepanzi fil-kejl tal-Perit Tekniku nominat fil-proċeduriu għall-ħruġ tal0mandat u skontu l-kejl korrett huwa s-segwenti:

a. Kejl tal-arja okkupata mit-terran tal-atturi huwa ta' 226.76mk (15.56mk parapett, 144.74mk terran, 6.86mk bitħa nterna, 30.55mk bitħa; 29.05mk garaxx);
b. Parapett u bokka tat-taraġ tal-konvenuti huwa ta' 19.15mk;
c. Kejl tal-mezzanin huwa ta' 144.74mk (fil-mistoqsijiet in eskussjoni il-Perit Tekniku kkjarifika li dan il-kejl jeskludi l-kejl tal-bitħa interna) u

[25] Paġna 546 tal-proċess.

jekk tiżdied il-gallarija ta' quddiem ta' 2.44mk, il-kejl jiżdied għal 147.18mk; jekk tiżdied il-gallarija fuq wara li tinstab fil-livell tat-tieni sular (ċioe il-binja l-ġdida) ta' 9.23mk il-kejl jiżdied għal 156.41.

Il-Perit Tekniku josserva li l-konvenuti kienu marbuta li jħallu lill-atturi jibnu u għalhekk kemm il-kejl tal-entratura kif ukoll tal-arja li fuqha setgħu il-konvenuti jibnu oriġinarjament kienu stabbiliti mill-atturi.

Fir-rigward tas-servitujiet il-Perit Alan Saliba qasamhom taħt kapep separati.

Rigward il-gallariji li jagħtu fuq il-bitħa ta' wara, il-Perit josserva li l-mezzanin kellu terrazzin irtirat, għalhekk l-aċċess liberu għall-proprjetà tal-atturi mill-istess gallarija baqa' l-istess bħal ma kien, li nbidel huwa t-tul fejn qabel kien ta' 3.5 metru, issa qiegħda 7.37 metru b'opramorta baxxa. Il-gallarija ta' l-ewwel sular tesporġi 0.96 metru għal fuq il-bitħa tal-atturi u gallarija oħra ta' 1.21 metru mit-tieni sular fejn l-arja tal-bitħa tal-atturi naqset minn 3.78 metru għal 2.59 metru. Dan ifisser għalhekk li bl-alterazzjonijiet jaqa' inqas ilma tax-xita fil-bitħa. Il-Perit jispjega wkoll li "Il-pretensjoni tal-intimata li l-gallarija ta' wara tinsab fuq dik il-parti li nbniet inqas mir-Rikorrent tirriżulta, billi meta wieħed iżid il-kejl ta' din il-gallarija, il-kejl komplessiv tal-mezzanin tal-intimati xorta jibqa' inqas bi 2.13% mill-kejl speċifikat fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimati kif rilevat aktar qabel f'dan ir-rapport."[26]

Dwar l-estensjoni tal-ħitan diviżorju fuq wara jispjega li l-atturi akkwistaw m'għand l-Awtorità tad-Djar l-arja sa tnax-il filata 'l fuq mill-qatran inkluż l-filata tal-konkos tas-saqaf, l-estensjoni ta' dawn il-ħitan ma tinstabx fuq l-arja akkwistata mill-atturi billi dawn jinsabu 'il fuq minn 12-il filata mill-qatran.

Il-Perit Alan Saliba jirrileva li l-aperturi li hemm mill-kamra tal-banju hija tal-istess daqs li kien hemm qabel ix-xogħlijiet, li żdied huwa tieqa fil-bieb

[26] Paġna 262 tal-proċess.

tal-kamra tal-banju li jgħid li jekk dik it-tieqa tingħalaq għax tkun qed taggrava s-servitu, jkun xorta waħda jifdlilha l-bieb li jagħti għal fuq it-terrazin.

Il-Perit huwa tal-fehma li t-terrazzini jinsabu kompletament fuq l-arja tal-mezzanin tal-konvenuti billi huma rtirati mill-ħajt tal-bitħa tal-atturi. Sabiex wieħed ma jkunx jista' jittawwal minn dawn it-terrazini, ċ-ċint ikollu jiżdied għal 1.8 metru mill-madum tal-art. Għalkemm dan l-alzament ser jostakola t-twieqi tal-*ensuite* u l-kċina tal-konvenuti u ser idallam il-bitħa tal-atturi (bħal ma għamel l-iżvilupp tal-konvenuti), dawn xorta jibqgħu skont ir-regolamenti sanitarji għal dak li jirrigwarda dawl u arja għall-ambjenti rispettivi li jmissu ma' din il-bitħa nterna billi dawn is-servu għal *ensuite* jew kamra li tinfed ma' kamra oħra b'apertura oħra.

Dwar il-gallarija fuq il-faċċata, il-Perit jispjega li oriġinarjament kien hemm gallarija b'tieqa waħda kbira; fuqha bnew gallarija oħra simili. Jirrileva "li għalkemm wieħed jista' jħares minn din il-gallarija ġdida fit-tieni sular għal fuq il-parapett tar-Rikorrent, dan il-parapett huwa minnu nfih espost għall-pubbliku ġaladarba dan il-parapett jinsab mat-triq."[27]

Dwar il-katusi, il-Perit jispjega li l-konnessjoni tat-terrazzin mas-sistema tad-drenaġġ, din hija konnessjoni li normalment issir sabiex ma jintefax sapun fis-sistema tal-ilma tax-xita. Jekk ikollhom jitneħħew il-katusi ikollhom isiru diversi xogħlijiet fil-proprjetà tal-intimati sabiex jgħaddihom għat-tromba tat-taraġ peress li dan huwa l-unika mezz kif dawn il-katusi jistgħu jitwasslu sat-triq mingħajr ma jgħaddu mill-arja tal-btieħi tal-atturi.

Dwar il-ħsara li l-ilma tax-xita qiegħda tagħmel meta taqa' mill-gallarija ta' fuq, għal fuq il-parapett ta' quddiem, il-Perit josserva li provi dwar il-ħsara ma nġabitx, jirrileva li l-katusa kienet ġa teżisti u kienet tarmi bl-istess mod għal fuq il-parapett tal-atturi. Josserva li huwa saqaf żgħir tal-gallarija.

[27] Paġna 266 tal-proċess.

Fir-rigward tal-*washrooms,* il-Perit jgħid li dawn m'humiex mibnija bi skopijiet t'abitazzjoni għaliex m'għandhomx faċilitajiet sanitarji, wieħed irid joħroġ fuq il-bejt biex jasal għalihom u għalhekk ma jreġix l-argument li għax huma mibnija bi ħdax-il filata jagħtu x'jifhmu li ser jintużaw għall-abitazzjoni.

Nonostante li l-konvenuti qalu li t-taraġ li jagħti għas-saqaf tal-garaxx tal-atturi jasal f'livell li jħares għal fond tagħhom, il-Perit josserva li huma ma resqu l-ebda kontro-talba fir-rigward.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Perit Tekniku Alan Saliba ikkonkluda li:

"11.1 L-intimati għamlu xogħlijiet strutturali konsistenti f'żjieda ta' appartament fil-livell tat-tieni sular sovrastanti l-mezzanin tagħhom u kif ukoll estensjoni ta' gallariji fuq il-bitħa tar-Rikorrent fuq wara u fuq il-parapett tar-Rikorrent fuq quddiem, liema gallariji jinsabu 'l fuq mit-12 il-filati mill-qatran akkwistati mir-Rikorrent. Il-gallariji ta' wara jgħattu parti mill-bitħa tar-Rikorrent.

11.2 L-intimati żiedu żewġ terrazzini li jħarsu għal fuq il-bitħa nterna tar-Rikorrent. Sabiex titneħħa l-introspezzjoni minn dawn it-terrazzini għal fuq il-bitħa nterna tar-Rikorrent, iċ-ċint ta' dawn it-terrazzini jkollu jiġi mgħolli għal 1.8 metri mill-madum tal-art tal-istess terrazzini.

11.3 L-intimati żiedu tieqa fil-livell tat-tieni sular li tħares għal fuq il-bitħa nterna tar-Rikorrent. Din it-tieqa tista tiġi mblukkata filwaqt li jitħalla hemm il-bieb li hemm imiss mal-istess tieqa u li jagħti mill-kamra li l-Intimati għandhom mal-'main bedroom' għat-terrazzin fuq il-bitħa nterna.

11.4 Ix-xogħlijiet intrapriżi mill-Intimati jinkludu katusi ġodda li ġew imqabbda mas-sistema komuni tad-drenaġġ. Biex dawn il-katusi jitneħħew ikun hemm bżonn xogħlijiet estensivi fil-proprjeta tal-Intimati sabiex l-istess sistema tad-drenaġġ tgħaddi mit-tromba tat-taraġ tal-Intimati sat-triq.

11.5 Billi dawn ix-xogħlijiet jirrikjedu l-permessi tal-awtoritajiet, terminu ta' erba' xhur għall-eżekuzzjoni tal-istess xogħlijiet għandu jkun suffiċjenti.

11.6 Dwar il-kontrotalba, jirriżulta li r-Rikorrent bena terran iżgħar minn dak stipulat fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu mingħand l-Awtorità tad-Djar, bil-konsegwenza li l-Intimati kellhom inqas arja mibnija minn dik stabbilita fil-kuntratt ta' akkwist a dispożizzjoni tagħhom, għalkemm jirriżulta li meta sar dan il-kuntratt, kemm it-terran tar-Rikorrent u kif ukoll il-mezzanin tal-Intimati kienu ġja nbnew.

11.7 M'hemmx ħtieġa li jsiru xogħlijiet in sostenn ta' din il-kontrotalba, billi l-estensjoni tal-mezzanin tal-Intimati tista ssir mingħajr ma jsir bini taħt (għand ir-Rikorrent) tant li l-Intimati ġja estendew il-binja tagħhom permezz tal-gallariji fuq wara mingħajr ma hemm bini taħthom."[28]

Sottomissjonijiet tal-partijiet

Sottomissjonijiet tal-Atturi.

Is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti huma prinċiparjament immirati lejn ir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba b'mod partikolari l-kejl tal-ħitan diviżorju u dan peress li filwaqt li l-Perit Robert Musumeci kejjel il-ħxuna tal-ħajt diviżorju kollu, il-Perit Alan Saliba kejjel biss nofs il-ħxuna tal-ħajt tal-bitħa ta' wara u l-bitħa nterna li tirriżulta f'differenza ta' 1.7mk. Jilmentaw ir-rikorrenti li l-Perit Saliba ma kejjilx it-tromba mal-blokka fejn 10.2mk magħduda ma' 153.3mk kellha tkun ta' 163.5mk. Jirreferu wkoll għall-gallarija ta' quddiem li skonthom ma żdiedetx fil-footprint (kejl ta' 2.44mk) kif ukoll żieda tal-gallarija ta' wara ta' 9.23mk b'total ta' footprint ta' 175.17mk.

[28] Paġni 270 – 272 tal-proċess.

L-atturi jispjegaw li l-kuntratt t'akkwist jindika l-kejl ta' 159.82mk għall-mezzanin. Skond ir-rikorrenti dan il-kuntratt ma setax jorbot lill-atturi ġaladarba ma kinux parti minnu.

In oltre jissottomettu li "kull qies li seta' ġustament jidher fil-kuntratt tal-konvenuti kellu joriġina u jikkorrispondi biss mal-pjanta komuni li kienet approvata madwar tlett snin qabel sar il-kuntratt". Jgħidu li l-Perit ikkonferma li dan fil-fatt hekk sar. Jikkontendu wkoll li l-qisien tal-Perit Saliba ma setgħux jaqblu ma' tal-pjanta komuni u dana minħabba li huwa eskluda l-kejl tal-bitħa interna, it-tromba tat-taraġ u l-ħxuna tal-ħitan.

Saret referenza wkoll għal unit tal-A/C u jgħidu li dan żdied wara. Jissottometu li skond il-pjanta, il-mezzanin fih 159.82mk u għalhekk il-parapett u l-bitħa ta' wara ma jistgħux jiffurmaw parti mill-binja u wisq iżjed mill-kejl tal-istess binja. Jgħidu wkoll li l-arja tal-bitħa ma kinitx trasferita lill-konvenuti għax din baqgħet proprjetà tal-atturi. Biss però jgħidu li l-bitħa interna tifforma parti mill-footprint tal-binja. L-atturi jibqgħu jinsistu li l-Perit Alan Saliba naqas milli jikkunsidra l-pjanta oriġinali, il-pjanta li ġiet approvata mill-PAPB u li kien hemm qbil fuqha bejn il-partijiet. Jgħidu li l-perit tekniku mexa biss fuq il-kejl li ġabar mill-post u ibbaża l-konklużjonijiet tiegħu fuq hekk biss.

Dwar il-ħitan diviżorji li nbnew, l-atturi jgħidu li l-konklużjoni tal-Perit li l-ħitan ma jinstabux fuq l-arja akkwistata mill-atturi peress li jinstabu 'l fuq minn 12-il filata hija skorretta "peress illi kemm il-bitha u kif ukoll l-arja sovrapposta baqgħu jappartjenu lill-atturi stante li l-istess arja qatt ma ġiet trasferita lill-intimati".

Waqt it-trattazzjoni finali, permezz tal-legali tagħhom l-atturi jirreferu għal dak li testwalment jgħid il-kuntratt ta' garanzija u ċioe li "il-benefiċjarji talbu lill-Awtorità sabiex tawtorizzahom sabiex jaqsmu terraced house mibnija fil-lok tal-imsemmija arja fuq żewġ units residenzjali li huma intiżi ghall-uzu mill-benefiċjarju jew dixxendenti tagħhom". Jargumenta li l-permess li ingħataw huwa li jaqsmu l-mezzanin f'zewg units u mhux li jibnu sular ġdid.

Fit-tieni lok jgħidu li ġaladarba huma l-propjetarji tal-fond servjent dawn kellhom ikunu nvoluti sabiex jagħtu o meno il-permess tagħhom.

Sottomissjonijiet tal-Konvenuti.

Min-naħa tagħhom il-konvenuti jinvokaw Artikoli 323, 400, 401, 456, 457, 489 (1) u 490 (1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili u jsostnu li l-kuntratt tal-atturi jindika il-kejl ta' 205.25mk bl-arja ta' fuqha ta' mhux aktar minn 12-il filata 'l fuq mill-qatran inklużi l-filata tal-konkos tas-saqaf. Inoltre dan il-kuntratt jipprovdi li l-enfitewta jkollu d-dritt li jitħallas tal-ispejjeż ta' nofs is-saqaf tat-terran u nofs l-ispejjeż tal-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma li għandhom jibqgħu komuni bejn iż-żewġ fondi.

Min-naħa l-oħra jgħidu li huma akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi wkoll biċċa art ta' 19.04mk li għandha sservi bħala aċċess u tromba tat-taraġ tal-mezzanin, kif ukoll l-arja ta' fuq it-terran ta' kejl ta' madwar 159.82mk. Dan l-istess kuntratt tahom id-dritt li jiftħu twieqi għal fuq il-ġonna u btieħi tat-terran. Jirreferu wkoll għall-garanzija li saret mal-Awtorità tad-Djar nhar il-5 ta' Mejju 2011 fejn talbu li jkunu awtorizzati jaqsmu l-mezzanin f'żewg *units* residenzjali. L-Awtorità tad-Djar laqgħet din it-talba.

Il-konvenuti jissottomettu illi filwaqt li l-atturi akkwistaw l-art fil-pjan terran sa għoli ta' 12-il filata, il-konvenuti akkwistaw l-arja tat-terran għall-metraġġ indikat fil-kuntratt bid-dritt li jiftħu t-twieqi għal fuq il-btieħi u l-ġonna tal-fond terran. Isostnu li kien għalhekk li l-Awtorità tad-Djar ma trasferitx l-arja tal-front garden u l-btieħi 'l fuq minn 12-il filata u għalhekk l-awtorità żammet a favur tagħha dawk iċ-ċipep tal-arja tal-front garden u btieħi. In oltre m'hemm l-ebda limitazzjoni ta' twieqi li jistgħu jinfetħu.

Jgħidu wkoll li l-binja addizzjonali ġiet approvata mill-Awtorità tad-Djar tant li saret garanzija. Il-possibilità li jkun hemm binjiet oħra ma ġietx eskluża mill-Awtorità tad-Djar, u għalhekk bil-possibilita li jinfetħu aktar twieqi. Il-fatt li "l-Awtorità tad-Djar ikkonċediet li jinbena mezzanin u *washroom*, ma

ġietx eskluża b'mod assolut l-possibilita li fil-futur tagħti wkoll il-permess li jinbnew aktar sulari u jinfetħu twieqi kif fil-fatt sar." Il-konvenuti jikkonfermaw li huma għamlu x-xogħlijiet skond il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u tal-Awtorità tad-Djar.

Il-konvenuti jissottomettu li huma akkwistaw l-arja mingħajr ebda limiti u skont l-Artikolu 323 jfisser li akkwistaw *usque ad celum*. Josservaw li "meta akkwistaw l-imsemmija arja, l-Awtorità tad-Djar imponiet l-għoli tal-binja li kellha ssir fuqha u dana naturalment skond il-policies viġenti dak iz-zmien [...] kwalsiasi restrizzjoni li l-Awtorità tad-Djar għoġobha timponi fil-kuntratt ta' akkwist tal-esponenti, setghet timmodifika liberalment b'att pubbliku iehor, minghajr il-htiega li toqghod tinvolvi lir-rikorrenti fl-arrangamenti li ghamlet mal-esponenti. Naturlament dejjem seta jsir gialadarba l-Awtorità tad-Dar hija stess ma kienetx imponiet fuqha nnifisha restrizzjonijiet mod iehor". Jissottomettu li minn eżami tal-kuntratti ta' akkwisti ma jirriżulta li hemm ebda restrizzjoni fis-sens kontemplat fl-Artikolu 456 (3) jew f'sens ieħor. Jargumentaw li kwalunkwe gallarija, tieqa u terrazzin li ġew kostruwiti fil-proprjetà tal-konvenuti ma jħarsux għal ġo l-arja tal-atturi imma ġo l-arja tal-bitħa li għadha proprjetà tal-Awtorità tad-Djar.

Finalment dwar il-katusi, il-konvenuti jissottomettu li l-kuntratt t'akkwist jistabbilixxi s-sistema tad-drains u drenaġġ b'dan illi l-imsemmija sistema m'hijiex soġġetta għar-regoli tas-servitu imma soġġetti għar-regoli li jittrattaw il-komunikazzjonijiet tad-drains bejn iż-żewġ kontendenti. Jgħidu li "fil-kaz ta' servitu, l-fond servjenti ghandu jakkomodha skond ir-regoli li johorgu mil-ligi lil-fond dominanti, b'dan illi ghalhekk il-fond servjent għandu l-proprjeta shiha tas-sistema tad-dranagg filwaqt li l-fond dominanti jkollu d-dritt li jaghmel uzu minnha". Fil-każ odjern il-proprjetajiet għandhom il-komunjoni tas-sistema tad-drenaġġ u drains tal-ilma, għalhekk il-konvenuti jqisu illi huma r-regoli tal-komunjoni li japplikaw u mhux dawk tas-servitujiet.

Matul it-trattazzjoni finali, permezz tal-legali tagħhom il-konvenuti jissottomettu illi l-Awtorità tad-Djar tathom id-dritt li jibnu sular ieħor fuq dawk eżistenti u dan għat-tgawdija tal-konvenuti jew membri tal-familja tagħhom. Dwar struttura tal-bini jgħidu li għamlu terrazzin iżda ma jsibu l-ebda oġġezzjoni li dawn jagħmlu ħajt sabiex jiġi eliminat il-possibilità ta' sendikar; għalkemm fl-istess nifs jgħidu li l-attur Attard m'għandux l-arja tal-btieħi minn 12-il filata 'l fuq.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet Legali

L-ewwel prinċipju huwa li kulħadd għandu l-jedd li jgawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi u dan kif regolat bl-**Artikolu 320** tal-Kodiċi Ċivili.

Artikolu 323 jipprovdi li "[k]ull minn għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art [...]".

It-tgawdija tal-proprjetà għandha tkun waħda assoluta bil-limitazzjonijiet imposti mil-liġi bħal pereżempju servitujiet.

Alpa jispjega li:

> "*il modello della proprieta assoluta ed esclusiva, se pur mai esistito nelle sue fonne 'pure', oggi versa in una profonda crisi, certamente irreversibile. L' elenco delle limitazioni dei poteri di disposizione e dei poteri digodimento e ormai amplissimo.*"[29]

[29] G Alpa, *Poteri dei privato e statuto dell a proprieta* (Cedam Padova 1980) 98.

Il-Qrati nostrana rrikonnexxew din il-limitazzjoni wkoll fosthom fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-27 ta' April 2005 fl-ismijiet **Nazzareno Borg vs. Direttur tal-Muzewijiet** (3063/1996 PS) fejn ingħad:

> "In linea ta' principju generali kull pretendent bhal dan jista' jivvanta li jgawdi u jiddisponi mill-haga bl-aktar mod assolut, kif hekk jippreciza l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili. Naturalment, kif inhu sew maghruf u stabbilit, anke dan id-dritt ghandu l-limitazzjonijiet tieghu, kemm ta' indoli pubblika kif ukoll ta' natura privata, u jistghu jirrigwardaw kemm il-fakolta tat-tgawdija kif ukoll tad-disponibilita`. Hekk, per ezempju, ghal dawk li huma limiti pubblicistici fuq il-fakolta tat-tgawdija tista' tissema' r-rekwizizzjonijiet jew is-servitujiet pubblici [Artikolu 402 (1) ghal liema tirreferi s-*saving provision* ta' l-Artikolu 323, Kodici Civili]."

Eżempju ta' limitazzjoni għad-dritt assoluta huwa proprju l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**. Il-prinċipju enunċjat mill-Artikolu 323 isib restrizzjoni fis-sens li min għandu l-fond sottostanti, bħal fil-każ tal-atturi, ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja.

Dan kollu għandu jiġi meqjus flimkien mal-jedd li wieħed jiżviluppa l-art tiegħu fil-parametri tal-*policies* maħruġa mill-Awtorità kompetenti fejn una volta il-viċin jiżviluppa l-art tiegħu fil-parametri tal-liġi u bl-awtorizzazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti; ma jistax is-sid tal-art kontigwa jew sottostanti jippretendi xi dritt li jwaqqaf tali żvilupp sakemm ma jkollux xi jedd gravanti fuq tali art bħal per eżempju is-servitu *altius non tollendi*.[30]

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Emanuel Mifsud et vs. Victor Camilleri** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 t'Ottubru 2001 fejn saret referenza għas-segwenti ġurisprudenza:

[30] Ara **Nicholas Jensen pro et noe vs. Kunsill Lokali Ta' Xbiex** (Cit Nru 2240/1995 TM) deċiża mill-Qorti Civili, Prim'Awla fis-7 ta' Lulju 2004.

"La legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente il suo fondo e di farci le modificazioni che credesse convenienti, quindi anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche` non gli rechi grave molestia.

Quando la molestia prodotta dell'esercizio di suo stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe` quel limite di tolleranza che costituisce la vera mizura degli obblighi di buon vicinato, essa deve essere sofferta dal vicino, il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregudizio cagionatoli, ma se l' incomodo recatogli non e' familmente tollerabile, diventa ingiusto e puo' il vicino esigere la cessazione.........." (Vol XV.571)

"*Per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi e alle anteriorita` del possesso*". (Vol. XV.38)

"*Attesoche la molestia, che il vicino puo` far cessare, deve essere grave, cioe` non facilmente tollerabile.........*" (Vol. XX.i.114)"

Din is-sentenza ġiet appellata u l-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2004 għamlet is-segwenti osservazzjoni:

"Ghandu jinghad ukoll li huwa principju rikonoxxut kemm-il darba fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawza fl-ismijiet **John Testa v. Anthony Bruno et** noe. deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988). [...] B'tollerabilita` ghandha tiftiehem tollerabilita` fizika, medja u komuni. L-impressjonabilita` ghandha tkun dik ta' persuna sana".

B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għal każ in kwistjoni, ifisser għalhekk li apparti li l-atturi għandhom il-jedd li jgawdu l-fond tagħhom, il-konvenuti

wkoll għandhom il-jedd li jiżviluppaw l-arja mogħtija lilhom mill-Awtorità tad-Djar.

L-atturi jargumentaw li l-kuntratt t'akkwist oriġinali kien jagħmel referenza biss għal fond wieħed sovrastanti u għalhekk bil-bini ta' sular ieħor fuq dak li oriġinarjament kien mezzanin ser ikun hemm vjolazzjoni tal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt imsemmi.

Ma jirriżultax lil din il-Qorti li l-atturi jgawdu minn servitu ta' *altius non tollendi*. Ta' relevanza hija s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Raymond Young et vs. Joseph Muscat et** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002:

> "L-atturi huma proprjetarji tal-art u riedu jizvillupawha; applikaw ghall-permessi mehtiega u dawn inhargu kollha mill-awtoritajiet kompetenti. L-atturi, ghalhekk, ma ghamlu xejn hazin meta zvilluppaw l-art taghhom, u ghalkemm lill-konvenuti ma ghogobhomx il-bini li sar, ma jistghux jopponu ghall-izvilupp li gar jaghmel fuq proprjeta' tieghu. Mhux l-ewwel darba li persuna tixtri dar vicin *green area* biex toqghod fil-kwiet, u wara ssib li jinfetah *farm* hdejha, jew jinbidlu l-*policies*, u fejn kien *green area* jinghata ghall-bini. Mill-att civili, id-dritt ta' proprjeta' jimporta l-*ius utendi, fruendi* u *abutendi*, u kwindi l-izvilupp tal-atturi zgur ma jistax jigi censurat minn dan l-aspett.
>
> Ovvjament, oltre l-lat civili, hemm lat amministrattiv li kull proprjetarju irid jissodisfa qabel ma jizvilluppa l-art tieghu, pero', f'dan il-kaz, dawn gew debitament sodisfatti u kwindi kollox jidher li sar kif titlob il-ligi. Il-konvenuti qed jittantaw jinvalidaw il-permess li l-Awtorita' tal-Ippjanar harget lill-atturi u jekk din l-azzjoni tirnexxi, jista' jkun hemm konsegwenzi ohra. Pero', f'dan l-istadju, mhux biss il-permess ghandu jitqies li hu validu, izda, mil-lat purament civili, l-atturi kellhom dritt jaghmlu dak li ghamlu, u huwa dan li jinteressa lil din il-Qorti.
>
> [...]

> “Biex servitu’ jinhalaq minn restrizzjoni amministrattiva fil-bini, trid tirrizulta skema ufficcjali maghmula taht il-ligi ghall-izvilupp ta’ bini fiz-zona fejn hemm il-bini tal-partijiet, liema skema trid tohloq relazzjoni tal-fond dominanti ma iehor li jista’ jitqies fond servjenti. F’dan il-kaz, dan ma jirrizultax u bl-ebda mod ma gie pruvat jew indikat li, f’dik iz-zona, tezisti skema ufficjali li tohloq dan ir-rapport.”

Minn qari tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi datat 8 ta’ Marzu 1984 ma jirriżultax li hemm xi dritt mogħti lill-atturi ta’ servitu *altius non tollendis* u ċioe servitu fejn is-sid ta’ fond, f’dan il-każ il-konvenuti kienu ġew ristretti milli jibnu l-arja tagħhom u jgħollu aktar minn ċertu limitu. Fis-sentenza **Tarcisio Galea et vs. George Borg et** deċiża fit-22 ta’ Ġunju 2012 ġie spjegat li:

> “Is-servitu trid tkun tidher mill-att innifsu u mhux minn dak li jistghu jghidu l-partijiet meta tinqala’ l-kwistjoni. Klawzoli f’kuntratti li bihom titnissel servitu ghandhom jinkitbu b’mod car li ma jhallu l-ebda dubju, ghaliex il-proprjeta hi l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-iktar assolut (Artikolu 320 tal-Kodici Civili). L-att m’ghandu jhalli l-ebda dubju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet proprju li titnissel servitu, wiehed mid-drittijiet reali kontemplati mil-ligi. Intenzjoni li fil-fehma ma tistax tirrizulta jekk fil-titolu m’hemmx indikazzjoni jew hjiel ta’ liema hu l-fond serventi.”

Eżaminati l-kuntratti, il-konvenuti m’għandhom xejn xi jżżomhom milli jiżviluppaw l-art u l-arja li huma akkwistaw mingħand l-Awtorità tad-Djar. Il-fatt waħdu li l-iskema lura fis-snin 1980 kienet tirreferi f’dan il-każ għal terran u mezzanin, ma kien hemm xejn fl-iskema milli żżomm l-istess Awtorità tad-Djar milli tippermetti li jsir żvilupp ulterjuri jekk dak ikun possibbli. Kienet l-imsemmija Awtorità li spjegat dan lill-atturi fl-ittra tagħha tat-28 t’Awwissu 2009 meta informatu li “iz-zewg kuntratti huma separati u distinti u ebda wiehed miz-zewg partijiet ma jista jivvanta drittijiet li jkunu naxxenti mill-kuntratt tal-parti l-ohra. L-Awtorità ukoll ma tistax tigi

kostretta li ċċedi xi drittijiet taghha jew li tigi mwaqqfa milli topera kif jidrilha xieraq fl-interessi taghha il-policies taghha."[31] In oltre għandu jitqies ukoll li mat-trapass taż-żmien il-*polices* tal-Awtorità tal-Ippjanar inbidlu u l-konvenuti kisbu l-fakultà li jiżvillupaw l-arja tal-mezzanin.

Ikkunsidrat;

Bl-azzjoni tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti m'għandhomx il-jedd, dritt jew titolu jiggravaw għadd ta' servitujiet ġia eżistenti.

Tali talba titqies bħala azzjoni negatorja (*actio negatoria*).

Huwa mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

> "*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa ... arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.*"[32]

Il-qrati nostrana abbraċaw din id-definizzjoni, tant li fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Sultana** ġie ritenut li l-azzjoni negatorja "hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

F'azzjoni negatorja huwa s-sid li jrid imexxi l-kawża sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tiegħu mhux suġġett għal servitu favur ġid ta' ħaddieħor

[31] Paġna 512 tal-proċess.
[32] Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pagna 859 (Torino 1929); per V. Campogrande.

u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu'.

Ġaladarba l-azzjoni hija waħda negatorja, u huwa għalhekk preżunt li l-fond huwa wieħed liberu, l-attur jeħtieġlu jġib biss il-prova li huwa sid tal-art in kwistjoni u li din l-istess art hi meħlusa mis-servitu pretiża mill-konvneut.

Sodisfatti dawn iż-żewġ rekwiżiti mill-attur, il-piż tal-prova imbgħad idur fuq il-konvenut li min-naħa tiegħu għandu jipprova illi tassew jeżisti servitu a favur tiegħu fuq il-fond tal-attur.

Dwar il-provi meħtieġa, **V. Campogrande** spjega li

> *"Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario ....In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura."*[33]

L-istess jispjega **Francesco Ricci** fil-kitba tieghu ***Corso Teorico-Pratico di Diritto Civilie***[34]:

> "***L'azione negatoria***, *come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta' del fondo, ed escludere percio' la servitu' che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu' [...]*

[33] Digesto Italiano, Vol. VIII. pt. I. pagna 860 (Torino 1929); per V. Campogrande.
[34] Torino, ed. 1886, vol. II para 473.

"*E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto. La liberta' del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprieta' competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova.*"

Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Desain vs. Piscopo Macedonia** li

"*L'azione intentata e` quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e` basata sulla presunta liberta` dei fondi, e il cui effetto si e` di esonerare l-attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all'acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest'ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel fondo dell'attore, onde potere l'azione proposta essere respinta.*" [35]

Għalhekk minn dak li jingħad mill-awturi u mill-qrati nostrana, jista' jiġi riassunt illi l-elementi tal-actio negatoria huma essenzjalment tnejn:

a. Illi l-atturi huma s-sidien tal-proprjetà, u għalhekk għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni li l-proprjetà hija ħielsa minn kull servitu. Illi l-konvenuti għamlu molestija fuq il-proprjetà tal-atturi.

b. Il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitu fuq il-fond tal-atturi taqa' għalhekk fuq il-konvenuti;

[35] Deċiża fid-9 ta' Jannar 1877 (Vol. VIII, pagna 21). Ara wkoll **Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** deċiża fit-18 ta' Marzu 1974; **Carmelo Vassallo vs. Philip Vassallo et** (Ċit Nru 141/2008) deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar 2011.

Prova dwar it-Titolu ta' Proprjeta' ta' l-Atturi.

L-atturi ppreżentaw il-kuntratt li bih huma akkwistaw it-terran numru 49, Cherokee, Triq San Franġisk, Ħal Tarxien, ippubblikat min-Nutar Dr Mario Rosario Bonello fit-8 ta' Marzu 1984. Bis-saħħa tiegħu l-Awtorità tad-Djar tat "b'titolu ta' enfitewsi perpetua b'effett mit-tnax ta' Gunju elf disa' mija u wiehed u tmenin [...] bicca art [...] bl-arja ta' fuqha ta' gholi ta' mhux aktar minn tnax il-filata 'l fuq mill-qatran inklużа l-filata tal-konkos tas-saqaf."

Dan il-kuntratt jissodisfa l-ewwel element tal-actio negatoria li l-atturi huma s-sidien tat-terran mertu tal-kawża.

Prova mill-atturi li saret molesta min-naħa tal-konvenuti

It-tieni rekwiżit li jeħtieġ jissodisfaw l-atturi sabiex tirnexxi l-azzjoni negatorja huwa li jipprovaw li saret molestja fuq il-fond tagħhom min-naħa tal-konvenuti.

Il-Qorti sejra titratta dan ir-rekwiżit billi l-ewwel tagħmel elenku tal-provvedimenti ġenerali pertinenti għall-każ odjern imbagħad tgħaddi sabiex tqis jekk huwiex minnu li l-konvenuti aggravaw is-servitujiet li jgawdu minnhom meta għamlu alterazzjonijiet fil-fond tagħhom u meta żiedu sular ieħor. Il-Qorti sejra tqis l-allegat aggravar b'mod individwali u b'hekk tkun tista' tiddetermina għal kull wieħed jekk l-atturi ressqux prova suffiċjenti li turi li saret molestja mill-konvenuti.

- ***Leġislazzjoni***

Artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

(1) "Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.

(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti."

Il-liġi tkompli tispjega li servitu jista' jinħoloq mil-liġi għall-utilità pubblika li huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali jew inkellha għall-utilità privata u tgħaddi sabiex tispjega fis-sub-titolu li jsegwi fiex jikkonsistu din ix-xorta ta' servitu. Il-liġi tispjega wkoll li servitujiet jistgħu jinħolqu mill-fatt tal-bniedem.

Artikolu 425 jipprofvdi li "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."

F'dan l-istadju għandu jingħad li huwa paċifiku illi servitu joħloq sitwazzjoni ta' vantaġġ għal parti u piż għall-parti l-oħra billi s-sid tal-fond serventi jġarrab tnaqqis fit-tgawdija ta' ħwejġu. Huwa proprju għal din ir-raġuni li s-servitujiet għandhom jiġu nterpretati b'mod restrittiv sabiex il-piż fuq il-fond serventi jiġi limitat għal dak biss illi huwa neċessarju.

In oltre l-**Artikolu 475** tal-Kapitolu 16 jagħmilha ċara li "Kull min għandu jedd ta' servitu għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."

- ***Servitujiet***

Hekk meqjusa l-provedimenti legali l-aktar rilevanti l-Qorti tgħaddi sabiex tikkunsidra il-molestji da parti tal-konvenuti li l-atturi jikkonsidraw bħala li ħolqu jew żiedu servitujiet fuq il-fond tagħhom.

a. Gallarija fuq il-parapett u l-ilma li jaqa' minnha

Issir referenza għas-sentenza **Joseph Camilleri et vs. Adrian Farrugia et** deċiża fl-14 ta' Diċembru 2012 minn din il-Qorti diversament preseduta fejn il-partijiet akkwistaw il-proprjetajiet tagħhom mill-Awtorità tad-Djar. L-attur f'dik il-kawża akkwista t-terran u l-konvenut akkwista l-mezzanin ta' fuqu u fejn tal-aħħar bena sular ieħor fuq il-mezzanin tiegħu.

Rigwardanti l-bini ta' gallarija mal-faċċata, il-Qorti irriteniet li:

> "Ghal dak li jikkoncerna il-bieb li sar fit-tielet sular, il-qorti taqbel mat-tezi tal-konvenuti. L-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jipprovdi:-
>
> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista'* ***fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu****, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix mnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt.".*
>
> "Servitu li hi mahluqa mil-ligi. Il-bieb sar fil-hajt ta' barra tat-tielet sular tal-konvenuti. Il-fatt li l-hajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li ghamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista' jigi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran ghandha daqsxejn ta' parapett kif ghandhom l-atturi. Il-provvediment ma jghidx li japplika ghal dawk il-hitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Ghalhekk m'ghandix tkun il-qorti li taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan il-provvediment jekk kellu jigi applikat biss

ghal hajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu ghal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'l fuq ma jista' qatt jinghad li huma proprjetarji tal-hajt ta' barra.

"Fil-fehma tal-qorti l-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi m'ghandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun ghaddej mit-triq m'ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa l-parapett. Qed jinghad hekk ghaliex l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal ghal ***"...servitujiet ta' prospett u introspezzjoni"***.

Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament.

Sabiex gallarija ma tkunx tista' tinbena fuq il-ħajt ta' barra, l-atturi kien jeħtieġlu jipprova li dik kienet sejra tnaqqas is-saħħa tal-ħajt. L-atturi dan m'għamluhx u l-Perit Tekniku lanqas wera xi tħassib li l-ftuħ tal-bieb fil-ħajt tal-faċċata u żieda ta' gallarija kienet sejra idgħajjef is-saħħa tal-ħajt.

In oltre Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jagħmel l-ebda kwalifika li l-gallarija għandha tħares direttament għal fuq triq iżda jipprovdi biss li tkun mal-faċċata, irrispettivament għalhekk jekk hemmx parapett. Kif ġie osservat fis-sentenza appena ċitata u kif innota ukoll il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, il-parapett huwa miftuħ għall-pubbliku u għalhekk ir-raġuni li ser ikun hemm introspezzjoni ma treġġix.

Ilment ieħor imressaq mill-atturi relatat mal-bini tal-gallarija fil-faċċata huwa li l-ilma li qiegħed jaqa' mis-saqaf tal-gallarija l-ġdida qiegħed jikkawża ħsara fis-siġar u l-parapett peress li qiegħed jaqa' minn sular aktar għoli minn dak li kien qabel.

Ġustament il-Perit Tekniku fl-ewwel lok osserva li l-atturi ma ressqu l-ebda prova ta' dawn l-allegat danni u fit-tieni lok, id-daqs tal-'bejt' tal-gallarija baqa' tal-istess qies u fejn is-saqaf huwa ferm żgħir biex iżomm kwantità kbira ta' xita. Din il-Qorti tosserva wkoll li qabel inbniet it-tieni gallarija fil-

faċċata, kien hemm diġà gallarija li l-partijiet kienu qablu fuqha lura fl-1981 fil-pjanta oriġinali u jidher li l-ilma li kien jinġabar fuq is-saqaf ta' dik il-gallarija kien qiegħed jaqa' fil-parapett tal-atturi, bl-istess mod kif qiegħed jaqa' l-ilma llum il-ġurnat mit-tieni gallarija.

Il-prentenzjoni tal-atturi fir-rigward hija manifestament infondata u qed tiġi respinta.

b. Katusi

L-atturi jsostnu li l-katusi tat-terrazzini l-ġodda tal-konvenuti ġew ikkomunikati mas-sistema komuni tad-drenaġġ kontra r-regolamenti tas-santità u f'każ ta' sadd tista' tgħarraq it-terran tagħhom. Żiedu li l-katusi tad-drenaġġ tat-tieni sular fil-bitħa interna ġew imqabbda mas-sistema komuni u żdiedet katusa għall-ilma tax-xita ta' wieħed mit-terrazzini tal-bitħa interna li flimkien ma' oħra tat-terrazzin l-ieħor tqabbdu mas-sistema tad-drenaġġ komuni u aktar 'l isfel żdiedet katusa tad-drenaġġ mimduda, *drainpipe* tal-ilma u *gully* mqabbda ma' *spare toilet* ġdid fl-ewwel sular li twaħħlu mal-ħajt tat-terran f'għoli tas-saqaf ta' bejniethom filwaqt li l-*gully* li kien pre-eżistenti tniżżel 'l isfel mal-ħajt tat-terran tagħhom bi dritt il-ventilaturi u żdied ukoll id-drenaġġ ta' żewġ *washrooms* ġodda li ttellgħu fuq il-bejt il-ġdid.

Il-Perit Tekniku qabel ma' dak li ġie sottomess mill-atturi li żdiedu l-katusi msemmija kemm fil-bitħa ta' wara kif ukoll fil-bitħa interna. Spjega li għal dak li jirrigwarda l-konnessjoni tat-terrazzini mas-sistema tad-drenaġġ, hija konnessjoni li normalment issir sabiex ma jintefax sapun fis-sistema tal-ilma tax-xita ġaladarba dawn l-ambjenti huma proprjament terrazzini u mhux bjut.

Il-Perit Saliba osserva wkoll li l-katusi li ġew miżjuda jinsabu 'l fuq minn tnax-il filata u huma mqabbda mas-sistema tad-drenaġġ komuni bejn il-partijiet. Il-Perit tekniku irrelata li "**f'każ** li dawn il-katusi l-ġodda jkollhom

jitneħħew"[36] ikollhom isiru diversi xogħlijiet fil-proprjetà tal-konvenuti sabiex il-katusi jiġu devjati minn band'oħra.

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **John Farrugia et vs. Noel Chetcuti et** fis-26 ta' Jannar 2018 fejn ġie osservat li:

> "F'dan l-istadju l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal dak li jiddisponi l-Artikolu 104(2) tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn fost affarijiet ohra jaghmilha cara li "..... *s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku."* Dan ifisser, li anke il-ligi stess, minhabba necessita` ta' ordni pubbliku, tikkreja fuq il-fond sottostanti speci ta' servitu` legali ai fini ta' moghdija ta' kanali u katusi li minnhom jghaddi d-drenagg sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bhal ma fis-servitu` ta' stillicidju, il-Legislatur qieghed jirrikonoxxi, li hija l-ligi naturali ta' gravita` stess li tohloq u tidetta dan id-dritt minhabba l-gustaposizzjoni ta' fond li qieghed taht fondi ohrajn, l-istess ragunament ghandu japplika ghall-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti."

Fil-każ odjern, m'hemmx dubju li meta sar l-iżvilupp tas-sulari l-ġodda mill-konvenuti, l-istess konvenuti ikkumnikaw id-drenaġġ u *drains* ma' dawk ġa eżistenti li kienet qiegħda sservi l-fond tal-atturi u tal-konvenuti. Il-kumnikazzjoni sar kemm mas-sistema li tinsab għaddejja mill-bitħa interna kif ukoll mas-sistema illi hemm konnessa fuq in-naħa tal-bitħa ta' wara tal-atturi. Mill-provi prodotti mill-konvenuti u mhux kontestat mill-atturi jirriżulta ppruvat illi t-tqabbid tal-katusi u *drains* mas-sistema digà eżistenti, ma kkawżaw l-ebda kollass u lanqas ma ntwera li ġie kkawżat danneġġjament gravuz, anzi ġie ippruvat li s-sistema qiegħda tiffunzjona tajjeb anke wara li t-tifla tal-konvenuti u r-raġel tagħha bdew jirrisjedu fis-sular il-ġdid. Il-konvenuti kellhom kull dritt illi jikkomunikaw is-sistema

[36] Paġna 268 tal-proċess. Enfasi tal-Qorti.

tad-drains tas-sular il-ġdid mas-sistema komuni ġia eżistenti bl-obbligu li x-xogħol isir skond l-arti u s-sengħa.

Għalhekk tqis illi l-konvenuti irnexxielhom juru illi il-komunikazzjoni tad-drains u drenaġġ mas-sistema komuni ġia ezistenti għamluha fil-limiti tad-drittijiet tagħhom.

c. Ħajt diviżorju

L-atturi jilmentaw li biż-żieda ta' filati fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tagħhom u dawk tal-konvenuti minn proprjetà ta' terzi tivvjola l-kuntratt t'akkwist. L-atturi dan jorbtuh mal-fatt li l-konvenuti ma setgħux jibnu sular ieħor stante li l-kuntratt t'akkwist jagħmel referenza biss għal terran u mezzanin.

Din il-Qorti tirreferi għas-sentenza **Grace Camilleri vs. Frenc Muscat et** (Ċit Nru 150/95) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Settembru 2006 fejn ġie spjegat li:

> "Huwa maghruf li sid ghandu dritt assolut li jzid l-gholi ta' hajt divizorju u mhux soggett ghall-kunsens tal-vicin. Fil-kawza fl-ismijiet Emmanuel Refalo v. John Rapa et deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-20 ta' Marzu 1995 gie osservat hekk: "[I]l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista' jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara". Il-hajt divizorju in kwistjoni kien jaqsam gnien u bitha, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili l-hajt huwa meqjus bhala komuni. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni b'dan li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez li jissemmew fl-istess provvediment. Din il-Qorti taqbel

perfettament ma’ l-ewwel Qorti li b’dak li ghamlet l-attrici appellata hija kienet qieghda semplicement tezercita dritt moghti lilha bil-ligi u ma kienet qed tispolja lill-konvenuti minn ebda pussess ta’ xi haga.”

Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti lil “Kull komproprjetarju [...] jgħolli l-ħajt komuni”. Hija l-liġi stess li tat lill-konvenuti l-jedd li jgħollu l-ħajt diviżorju aktar u aktar meta żiedu fuq il-ħajt diviżorju wara li kienu bnew sular ieħor.

Artikolu 421 tal-Kodiċi Ċivili wkoll jipprovdi li “meta ħajt jaqsam żewġ fondi li jkunu wieħed iżjed għoli mill-ieħor, is-sid tal-fond iżjed għoli għandu jbati l-ispiża kollha tal-bini [...] tal-ħajt sa l-invell tal-fond tiegħu”.

Ta’ importanza fir-rigward huwa l-fatt li l-atturi akkwistaw mingħand l-Awtorità tad-Djar l-arja sa tnax-il filata ‘l fuq mill-qatran inkluża l-filata tal-konkos tas-saqaf. Għaldaqstant l-estensjoni tal-ħajt diviżorju ma tinstabx fuq l-arja akkwistata mill-atturi stante li ż-żieda saret aktar ‘il fuq minn 12-il filata mill-qatran.

Għaldaqstant il-pretensjoni tal-atturi fir-rigward tal-estensjoni vertikali tal-ħajt diviżorju mill-konvenuti ma hiex fondata u qed tiġi respinta.

d. *Tkabbir ta’ twieqi eżistenti fuq il-bitħa nterna u żewġ terrazzini jagħtu fuq il-bitħa nterna*

Il-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 il-ġurisprudenza ma tistabbilixxix b’mod paċifiku jekk l-arja ta’ bitħa tinqasamx ukoll orizzontalment meta l-proprjetà hija maqsuma orizzontalment bejn diversi sidien. Ġabra dettaljata tal-ġurisprudenza li turi din l-inkonsistenza matul is-snin tinstab fis-sentenza fl-ismijiet **Saviour sive Sunny Muscat et vs. Joseph Baldacchino et** mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta’ Ġunju 2020.

Sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Enoch Buhagiar vs. Joseph Mallia** fil-5 t'Ottubru 1998, li kkonfermat is-sentenza mogħtija mill-prim' istanza, rriteniet li meta proprjetà tkun maqsuma orizzontalment, hekk ukoll huwa preżunt li tkun inqasmet l-arja tal-bitħa. Għalhekk il-Qorti ikkonkludiet li l-konvenut bena t-terrazzin fil-proprjetà 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.

Fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Marzu 2002 fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs. John Bartolo et** (Ċit Nru 2328/2000 JRM) saru l-osservazzjonijiet segwenti rilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna:

> "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-dispożizzjonijiet li jinsabu fil-liġi dwar servitu ' [Ara, per eżempju, art. 426 u 427 tal-Kap 16] . 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: 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-ġid ta' dawk is-sidien tas-sulari ta' taħtu [Ara, per eżempju, App. Ċiv. **11.6.1971** fil-kawża fl-ismijiet **Anġlu Galea et vs John Micallef**]. Il-Qorti iżżomm ma' din il-fehma, u ladarba ma ntweriex minn xi waħda mill-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."

Ikkunsidrat;

Kif rajna l-atturi akkwistaw biċċa art bl-arja ta' fuqha sa' għoli ta' tnax-il filata 'l fuq mill-qatran, inkluża l-filata tal-konkos tas-saqaf.

Fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi jingħad li "l-enfiteuta jkun obbligat li jhalli l-enfiteuta ta' l-imsemmi mezzanin jiftah twieqi ghal fuq il-gonna jew btiehi tal-imsemmi terran." L-istess jingħad fil-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti fit-8 ta' Marzu 1984 meta ingħad li "l-enfiteuta jkollu dritt li jiftah twieqi ghal fuq il-gonna jew btiehi tal-imsemmi terran."

Mir-rapport tal-Perit Alan Saliba jirriżulta li qabel saru x-xogħlijiet, il-konvenuti kellhom tieqa waħda fil-livell tat-tieni sular li kienet wiesgħa madwar 1.2 metri u f'dan il-livell illum għandu tieqa tal-istess daqs li tagħti għall-kamra tal-banju u tieqa oħra li tifforma parti minn bieb li jagħti għal fuq it-terrazzin. Għaldaqstant a contrario ta' dak li jgħidu l-atturi, it-tieqa li kienet wiesgħa madwar 1.2 metri qabel saru x-xogħlijiet għada tal-istess daqs wara li saru x-xogħlijiet u għalhekk ma nħoloq l-ebda servitu ġdid u lanqas ġie aggravat f'dan ir-rigward servitu li kien diġà eżistenti.

Imiss issa li jitqies il-ftuħ ta' tieqa oħra li tifforma parti minn bieb li ma kinitx teżisti qabel saru x-xogħlijiet.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe vs. Nike Ventures Limited et** (Ċit Nru 679/2004) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-9 ta' Jannar 2007:

"Il-fatt illi diga' kien hemm servitu` permezz ta' tieqa ma jaghti ebda dritt iehor lill-konvenuti li jaggravawha billi jikkrejaw servitujiet godda u minghajr permess, liema permess irid jinghata permezz ta' att, jew

minghajr id-dekors tal-uzukapjoni jew minhabba destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi. L-artikolu 475 jistipula illi kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.

"Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim Awla fis-sentenza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard**, tad-9 ta' Dicembru, 2002, (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 illi 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 PI 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 PII p325; Vol. XXVI PI p 759).

"F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel ampja riferenza ghal dak li qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard** deciza fid-9 ta' Dicembru 2002:

"Il-ligi ma taghtina l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid illi ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475). 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." Minn dak rintraccjat f'sentenza riportata a Vol. IX pagna 589, insibu din l-osservazzjoni:- "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;

"Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz. F'kazijiet bhal dawn il-Qorti tifhem illi mhux dejjem facli li oggettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l-aggravament b'mod assolut u spiss jigri li jkun mehtieg li tuza d-diskrezzjoni taghha wara ezami soggettiv tal-provi. Dejjem pero` ghandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantagg ghal fond dominanti, dan l-istess vantagg ma johloqx soggezzjoni zejda lil fond serventi";[37]

Mill-atti jirriżulta illi l-atturi xtraw sa' għoli ta' tnax-il filata. Il-kuntratt tal-akkwist jitkellem ċar fir-rigard. Rilevanti wkoll l-ittra mibgħuta mill-Awtorità tad-Djar lill-atturi fit-2 ta' Ġunju 2009 fejn ġibdu l-attenzjoni tal-atturi li huma xtraw biss l-arja sa mhux aktar għolja minn tnax-il filata 'l fuq mill-qatran.[38]

Mill-kumpless tal-provi l-Qorti tqis illi ġie ppruvat sodisfaċentement mill-konvenuti illi huma għandhom il-proprjeta' tal-arja kollha ta' fuq it-terran tal-atturi mit-tlettax-il filata 'l fuq. Isegwi għalhekk illi t-twieqi jiftħu mhux fil-proprjeta' tal-atturi iżda fil-proprjeta' tal-istess konvenuti.

Fi kwalunkwe każ bis-saħħa tal-kuntratt ta' comprovendita tat-8 ta' Marzu 1984 il-konvenut Bonnici ingħata mill-Awtorita' tad-Djar id-dritt "li jiftaħ

---

[37] Ara wkoll **George Mifsud et vs Raymond Vella et** (Ċit Nru 2292/1996) deċiża fis-16 ta' Ġunju 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili; **Avukat Dr. Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer** (Ċit Nru 981/2001) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Jannar 2007.
[38] Paġna 509 tal-proċess.

twieqi għal fuq il-gonna jew btiehi tal-imsemmi terran" illum proprjetga' tal-atturi.

Il-Qorti tqis illi tali dritt jestendi anke għas-sular il-ġdid tenut kont illi fil-kuntratt ma hemm l-ebda limitazzjoni.

Imiss issa li jiġi meqjus jekk it-terrazini li jagħtu fuq il-bitħa interna humiex qegħdin jikrejaw xi servitu ġdid. Il-Perit Tekniku osserva li t-terrazzini jinsabu kompletament fuq l-arja tal-mezzanin billi huma rtirati mill-ħajt tal-bitħa tal-atturi.

L-għoli tal-ħajt tat-terrazzini huwa ta' metru, u l-Perit issuġġerixxa li sabiex wieħed ma jkunx jista' jittawwal minn fuq dawn it-terrazzini għal fuq il-bitħa tal-atturi, dan iċ-ċint ikollu jiżdied għal għoli ta' 1.8 metri mill-madum tal-art tal-istess terrazzini.

Din il-Qorti ma taqbilx. Fl-ewwel lok it-terazzin inħoloq sabiex il-ħajt bit-tieqa ġie retropost u allura t-tieqa ma tagħtix direttament fuq il-bitħa. Fit-tieni lok, jekk jittella ħajt għal għoli ta' 1.8 metri ser jiddallam aktar il-bitħa. Fit-tielet lok, il-konvenuti għandhom id-dritt lilhom mogħti mill-kuntratt li jistgħu jiftħu twieqi għal fuq il-bitħa. Multo maġis jekk flok tieqa hemm spazju miftuħ. Fil-fehma tal-Qorti id-dritt mogħti lill-konvenuti li jiftħu twieqi fuq il-bitħa tal-atturi huwa ferm aktar oneruż milli terazzin miftuħ L-introspezzjoni minn tieqa hija ferm aktar oneruża fuq il-fond servjenti milli minn terazzin. Il-Qorti għalhekk ma tqisx illi l-ilment tal-atturi fir-rigward tat-terazzini huwa fondat u għalhekk qed jiġi respint.

e. Gallarija fuq il-bitħa fl-ewwel sular u gallarija ġdida fit-tieni sular (is-sular il-ġdid) liema gallariji qegħdin jagħlqu l-arja u d-dawl fil-fond terran

L-atturi jilmentaw li bil-gallarija li saret mill-konvenuti fl-ewwel sular nħoloq aċċess faċli u liberu għall-propjetà tagħhom u b'dawn il-gallariji, inkluż l-opramorta fuq il-bejt, l-arja tal-bitħa tagħhom spiċċat żewġ metri

wiesgħa u qegħdin jagħlqu l-arja tal-bitħa tagħhom minbarra li joħonqu l-privatezza tagħhom. L-atturi jillamentaw ukoll li minħabba dawn il-gallariji issa qegħdin igawdu inqas xita li kienet taqa' fuq l-art tal-bitħa tagħhom konsegwenza tal-bini ta' dawn il-gallariji li jesproġu għal fuq l-istess bitħa.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom jirribattu li l-gallarija ta wara' tokkupa l-arja ta' fuq il-bitħa ta' wara tal-atturi li suppost ġiet żviluppata. Din il-pretensjoni tal-konvenuti hija l-mertu tal-kontro-talba u għalhekk ikun f'loku li din il-Qorti tikkunsidra taħt din il-kappa l-kontro-talba tal-konvenuti.

Ikun għaqli għalhekk li qabel tiddeċiedi jekk kienx hemm aggravar tas-servitu, l-ewwel għandu jiġi kkunsidrat jekk huwiex minnu li l-atturi bnew it-terran tagħhom b'kejl inqas minn dak stipulat ta' 159.82mk biex b'hekk naqset l-arja fabbrikabbli tal-konvenuti rikonvenzjonali u wkoll jekk huwiex minnu li l-konjuġi Attard invadew l-art proprjetà tal-konjuġi Bonnici.

Eċċezzjoni tal-Preskrizzjoni għall-KontroTalba.

Għal din il-kontro-talba l-atturi rikonvenzjonati eċċepew in linea preliminari li t-talbiet huma preskritti ai termini tal-**Artikolu 2140** tal-Kapitolu 16. Dan l-artikolu jipprovdi :

> "(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta'għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.
>
> (2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Il-konvenuti rikonvenzjonanti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li (i) Attard invadew l-art proprjetà tal-konvenuti u (ii) li kisru d-drittijiet propjetarji tal-konvenuti meta Attard bnew anqas minn dak stipulat.

Tibda billi tqis jekk japplikax l-Artikolu 2140 fir-rigward tal-invażjoni tal-art minn Attard. B'din it-talba l-konvenuti qegħdin jikkontestaw it-titolu tal-atturi fir-rigward tal-parti fejn kellha tinbena entrata u tromba tat-taraġ. Skont il-kuntratt t'akkwist tat-8 ta' Marzu 1984, il-konvenuti akkwistaw 19.04 mk "li ghandha sservi ghall-access u tromba tat-tarag tal-mezzanin li jrid jinbena fuq l-arja aktar l-isfel imsemmija". Il-Perit Tekniku kien inkarigat ikejjel il-post inkluż l-aċċess u t-tromba tat-taraġ u wasal għall-konklużjoni li l-kejl tal-parapett li jkopri parti mill-aċċess u l-bokka tat-taraġ tal-konvenuti huwa ta' 19.15 metri kwadri u ċioe iktar mil-kejl ta' 19.04 metri kwadri speċifikat fil-kuntratt t'akkwist. In vista li ġie determinat mill-Perit Tekniku Alan Saliba li m'huwiex minnu li l-atturi invadew l-art tal-konvenuti, il-Qorti ma tħossx il-ħtieġa li tikkunsidra jekk l-allegat invażjoni hijiex perenta bl-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16.

Fit-8 ta' Marzu 1984 il-konvenuti akkwistaw mingħand l-Awtorità tad-Djar 19.04 mk art kif ukoll "l-arja ta' fuq it-terran kontigwu ghall-istess bicca art [...] tal-kejl ta' ċirca mija disgha u hamsin punt tmienja tnejn metri kwadri (159.82m^2)". Il-konvenuti jissottomettu li l-atturi bnew biss 152.94 mk minflok 159.82 mk. Il-Perit Tekniku sab li l-konvenuti kienu bnew 147.18, jekk wieħed kellu jinkludi l-kejl tal-gallarija ta' quddiem.

Fil-fehma tal-Qorti l-kontestazzjoni mill-konvenuti taħt din il-premessa m'hijiex dwar kontestazzjoni ta' titolu li bih jippossjedu l-fond l-atturi iżda hija dwar att li fil-fehma tal-konvenuti huwa preġudizzjevoli għad-drittijiet ċivili u patrimonjali tagħhom bil-mod kif saret il-binja. Il-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 ma hiex fil-fehma tal-Qorti applikabbli għall-pretensjoni tal-konvenuti taħt din il-kappa għaliex tali pretensjoni ma tikwalifikax bħala talba dwar titolu.

L-elementi tal-Artikolu 2140 ġew spjegati diversi drabi mill-Qrati nostrana fosthom fil-kawża fl-ismijiet **Victor Felice et vs. Anthony Muscat et** (App. Civ. Nru 553/2003) mogħtija fit-12 ta' Lulju 2019 mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fejn ġie spjegat hekk:

"L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta), jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta` u li tkun zammet ghandha bhala sid, b`bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin, li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku (prova li hija nieqsa mill-atti ta' din il-kawza). Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni, li jibdew jiddekorru mid-data ta' l-insinwa tal-kuntratt fir-Registru Pubbliku. Kwindi r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwisittiva decennali huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) pacifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi. (Artikolu 2107 tal-Kodici Civili). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **John Zerafa et v. Romeo Zahra et** u dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta' Jannar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et**."[39]

Għar-raġuni li l-Artikolu 2140 mhux applikabbli l-Qorti qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-atturi rikonvenzjonati.

Mertu tal-Kontro Talba.

Hekk miċħuda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-mertu tal-kontro-talba.

Permezz tal-kontro talba tagħhom il-konvenuti rikonvenzjonanti jikkontendu illi meta żviluppaw it-terran tagħhom l-attur (i) invadew parti mill-art destinata għall-entrata u taraġ tal-meżżanin soprastanti proprejta' tal-konvenuti, kif ukoll (ii) bnew it-terran tagħhom f'kejl anqas mijnn dak

[39] Ara wkoll **Henry Muscat et vs. Alfred Grech et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-27 ta' Frar 2003; **Josephine sive Joyce Dimech vs. Paul Abela et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-3 ta' Marzu 2020.

stipulat fil-kuntratt bil-konsegwenza illi naqset l-arja fabbrika disponibbli għall-konvenuti rikonvenzjonanti.

L-atturi jilqgħu għal dan billi jeċċepixxu li kemm huma kif ukoll l-konvenuti bnew il-binja rispettiva tagħhom minn fuq pjanta waħda aċċettata u approvata miż-żewġ partijiet.

Ikkunsidrat;

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi meta huma resqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti tal-akkwist rispettivi tagħhom, il-bini tal-proprjetajiet rispettivi kien diġa lest.

Bħala linja ġenerali, meta jkun hemm diskrepanza bejn il-kejl indikat fil-kuntratt u l-kejl indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt, dak indikat fil-kuntratt għandu jipprevali fuq dak indikat fil-pjanta.

Pero' l-Qrati jagħtu importanza lill-pjanta wkoll u dan fuq il-konsiderazzjoni illi waħda mill-għanijiet prinċipali tal-proċess ġudizzjarju huwa r-riċerka tal-verita'.

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Felice vs. Joseph Mary Farrugia** moqrija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Frar 1967. Il-konvenut f'dik il-kawża eċċepixxa illi l kunsens tiegħu kien vizzjat minħabba żball sostanzjali u ċioe d-diskrepanza li kien hemm bejn il-kuntratt u l-pjanta. Il-liġi tagħna tiddisponi illi jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball dan ma jkunx jiswa, tant li **Artikolu 976 (1) tal-Kap. 16** jipprovdi li "L-iżball dwar il-fatt ma ġibx in-nullita tal-kuntratt hlief meta jaqa fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim". Il-Qorti nnotat li

> "Fil-kawża fl-ismijiet: Carmelo Formosa vs. Salvator Scicluna deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-15 ta' Frar 1950 ġie osservat: 'L-izball, biex ikun jiswa biex jinvalida konvenzjoni, irid ikun sostanzjali. Id-dottrina u l-ġurisprudenza huma diskordanti dwar xi tfisser il-kelma sustanza fil-

materja; imma l-Qorti Tagħna segwew il-kriterju soġġettiv, jiġifieri illi wieħed għandu jara kif ġie kunsidrat l-oġġett tal-konvenzjoni mill-kuntratt li jaġixxi biex jinvalida l-ftehim. L-iżball, pero irid ikun ukoll skuzabbili u ma hux skuzabbili dak li wieħed jaqa fih meta l-fattijiet li għalihom jirreferixxi dak l-iżball kienu faċilment aċċertabbili. Inoltri, l-iżball għandu jkun determinanti, ċioe jrid ikun tali li jekk il-kuntraent kien jaf il-verita ma kienx jikkuntratta. Fil-każ preżenti l-qorti ma ssibx li l-konvenut ipprova li kien hemm żball sostanzjali."

Ingħad ukoll li l-pjanta hi parti integrali tal-kuntratt stante li fiha ġie identifikat l-oġġett tal-kuntratt. Saħansitra, fis-sentenza **Mary Bezzina et vs. Salvaina Vella et** tas-27 ta' Novembru 1972, il-Qorti tal-Appell osservat: "*meta trattatandosi ta' bejgh jew trasferiment ta' art, l-art hi murija fi pjanta li turi l-konfigurazzjoni taghha u tindika l-kejl, il-kwistjoni ma tistax tigi rizoluta hlief fuq il-bazi tal-kuntratt kif avvolorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix ezattament ghall-intenzjoni originali tal-partijiet jew ghal xi ftehim verbali li talvolta seta' sar bejniethom jew anki tkun giet konsenjata lill-akkwirent art izjed.*"[40]

Għandu jiġi kkunsidrat ukoll dak li jipprovdi l-kuntratt fir-rigward tad-deskrezzjoni tal-art, fis-sens illi meta kien qiegħed isir l-akkwist, wieħed għandu jara jekk il-kuntratt t'akkwist kienx qiegħed jirreferi għal *biċċa art* jew inkellha ġie indikat il-kejl tal-art. Fid-deċiżjoni **Mercury plc vs. Emanuel sive Manuel Muscat** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 t'Ottubru 2005 ġie rilevat li l-bejgħ lill-konvenut ma kienx bejgħ ta' art *ad mensuram* iżda bejgħ ta' *corpus* determinat u limitat fuq fond speċifiku magħżul. Irriżulta f'dik il-kawża illi meta sar il-bejgħ ta' il-bija kienet ġia mibnija, kellha ħajt diviżorju u kienet ben definita, u meta l-konvenut xtara huwa xtara il-fond b'indirizz hemm speċifikat u mhux kejl ta' art. Il-kejl tal-art tniżżel fuq il-kuntratt għal fini tal-provenjenza u intqal li l-binja *"nbniet mill-kumpanija fuq arja ta' ċirka 112-il qasba kwadra li tifforma parti mit-*

[40] Ara wkoll **Marco Tanti et vs. Joseph Portelli pro et noe** (Ċit Nru 869/2011AE) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Jannar 2014.

territorju akbar ta' 225.5 qasab kwadri li kien miss lill-kumpanija fil-kuntratt ta' divisjoni".

Ta' rilevanza hija wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Maurice Meli Bugeja et noe vs. Joseph Gauci et** deċiża mill-Prim'Awla Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar 2001. L-attur f'dik il-kawża kien allega li saret invażjoni tal-proprjetà tiegħu, fis-sens li l-konvenut bena garaxxijiet fuq art li hu kien akkwista b'att tal-1982. Il-konvenuti, da parti tagħhom kienu eċċepew li l-art fejn inbnew il-garaxxijiet ma kienetx ġiet akkwistata mill-attur, iżda baqgħet tal-familja tagħhom. Il-perit tekniku f'dik il-kawża għamel *survey* tal-art in kwistjoni u ndika li ebda kejl indikat fil-kuntratti kollha li saru ma jaqbel mar-realtà li sab. Irriżulta li l-art okkupata mill-binja u l-ġnien ma kinitx tal-kejl indikat fil-kuntratt iżda ferm anqas. Il-Qorti ikkonkludiet illi ġialadarba ġie trasferit sit li kien diġà żviluppat, il-kejl indikat fl-att t'akkwist ma jservi xejn biex iżid jew inaqqas dak li ġie trasferit. Il-Qorti qalet hekk: "*Kif qalet din l-Onorabbli Qorti fil-kawza "Magri vs Zammit" deciza fit-22 ta' Novembru 1983, meta xerrej jakkwista fond distint u separat, sebbene segwit bil-menzjoni tal-kejl, il-bejgh ma jkunx ad mensuram izda ta' corpus determinat, u meta jkun hekk, ix-xerrej ma jistax jokkupa art ohra biex jigi li akkwista l-kejl indikat fl-akkwist.*" B'dan ifisser għalhekk li xerrej ma jistax iqies art oħra bħala *"tiegħu"* biex jiġi li akkwista l-kejl indikat fil-kuntratt.

B'applikazzjoni ta' dan l-insejnament għall-każ odjern, jirriżulta paċifiku li meta ġew ippubblikati l-atti fl-1984, il-kontendenti kienu diġà żviluppaw il-plots tagħhom, b'mod li meta sar il-kuntratt, għalkemm ġie indikat li qiegħda tiġi trasferita porzjon art b'tant kejl (liema kejl kien indikattiv billi tinstab il-kelma 'ċirka'), fil-fatt fuq dawn il-plots kien hemm il-bini u għalhekk il-pożizzjoni kienet diġà ġiet definita.

Din il-Qorti tosserva li kull pjanta li saret fl-1981 mill-partijiet la għandha kejl fuqha u wisq anqas skala li fuqha wieħed jista' jaħdimha. Kien biss fis-6 ta' Novembru 2019 li l-atturi ppreżentaw kopja ta' pjanta bil-kejl u skala fuqha.

Fir-rigward il-Qorti tirrimarka illi l-pjanta imsemmija ġiet ippreżentata wara li l-Perit Tekniku kien ippreżenta r-rapport tiegħu. In oltre din il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll li din il-pjanta qatt ma ġiet ikkonfermata mill-Perit li ittimbra l-istess pjanta. Din il-Qorti temmen li l-kejl ġie miżjud fi żmien aktar riċenti u dan għal żewġ raġunijiet – (a) il-kulur tal-linka huwa aktar skur mill-kitba li hemm fuqha u l-linka li tidher wkoll fil-pjanti li jinstabu fil-proċess qabel ġiet ippreżentata din il-pjanta, u (b) dejjem skont x'jidher fuq in-naħa t'isfel tal-pjanta[41], din hija kopja oriġinali tal-pjanta approvata għaldaqstant għandu jagħti l-każ li fejn mhux ċar fl-oriġinal lanqas għandu jkun ċar f'din il-pjanta. Dan l-aħħar punt qiegħed jingħad għaliex il-Qorti tinnota li fuq in-naħa ta' fuq tax-xellug tal-pjanta hemm kejl li jekk verament kien fil-pjanta oriġinali, f'din il-pjanta ma kellux jidher u dan għaliex l-istess kejl huwa fuq toqba li saret minn *puncher* sabiex tiddaħħal fil-*file*[42]. Il-Qorti għandha wkoll żewġ kopji tal-istess pjanta li jinstabu fil-*files* tal-Awtorità tal-Artijiet u fuq l-ebda waħda minnhom m'hemm il-kejl u l-iskala użata.[43]

Inoltre l-Qorti tinnota li l-atturi kienu persistenti mal-Awtorità tad-Djar li jkunu jafu l-kejl li kellu jkun it-terran, il-bokka tat-taraġ u t-terran u l-istess bokka flimkien[44]. Kien l-attur stess li kkonferma f'ittra mibgħuta lill-Awtorità tal-Artijiet fit-18 ta' Settembru 2018 fejn informa lill-istess Awtorità li l-pjanta approvata ma tindikax skala u li l-istess pjanta ma tindikax il-qies tat-terran.[45] Huwa l-attur stess li kkonferma li l-Awtorità tad-Djar ħadet il-kejl li ġie imniżżel fil-kuntratt minn fuq il-pjanta.[46]

Din il-Qorti tqis li l-konvenuti ma setgħux ikunu jafu mill-pjanta weħidha kemm kellu jkun il-kejl tal-fond tagħhom.

Ġaladarba l-Awtorità tad-Djar niżlet il-kejl fuq il-kuntratt wara li ħadet kont tal-pjanta, din il-Qorti sejra toqgħod mal-kejl li hemm imniżżel fil-kuntratt u

[41] Paġna 414 tal-proċess
[42] Għal spjegazzjoni aħjar ara Anness A fl-aħħar ta' din is-sentenza li huwa ritratt juri ċar dak li qiegħda tispjega din il-Qorti.
[43] Paġni 454 u 481 tal-proċess.
[44] Paġni 516, 518 u 539 tal-proċess.
[45] Paġna 540 tal-proċess.
[46] *ibid* para 3.

mhux fuq kejl verjuri ieħor li ġie imniżżel f'xi żmien wara li sar il-kuntratt. Ġaladarba l-pjanta ppreżentata lill-Awtorità tad-Djar m'għandhiex kejl fuqha, din il-Qorti ma tistax tiddetermina jekk l-atturi fil-verità bnewx anqas minn dak li ġie maqbul fuqu fuq il-pjanta u lanqas ma tista' tiddetermina li l-pjanta dejjem uriet kejl anqas minn dak li ġie imniżżel fil-kuntratt.

Il-fatt li meta l-partijiet xtraw il-binjiet kienu lesti, isegwi illi dak imniżżel fil-kuntratt irid jiġi nterpretat mhux f'iżolament iżda meħud in konsiderazzjoni il-binjiet ġia eżistenti. F'dan il-każ, il-kejl tal-binjiet ġia eżistenti fil-jum li fih ġew ippubblikati iż-żewġ kuntratti li jipprevali fuq il-kejl indikat fil-kuntratti.

L-Iżvilupp fuq in-Naħa ta' Wara tal-Fondi.

Oriġinarjament fuq in-naħa ta' wara tal-fondi tal-partijiet ma kienx hemm gallariji jesporġu mill-mezzanin tal-konvenuti, però jirriżulta mill-atti li oriġinarjament kien hemm terrazzin irtirat minn wara li kien 3.50 metru twil u li kellu opramorta baxxa fejn wieħed seta' jħares għal fuq il-bitħa tal-atturi.

Bl-alterazzjonijiet li saru fil-fond li kien mezzanin il-gallarija hija issa twila 7.37 metri u tesporġi 'l barra 0.96 metri għal fuq il-bitħa tal-atturi, filwaqt li l-gallarija li ġiet miżjuda fis-sular li fih toqgħod bint il-konvenuti tesporġi 'l barra 1.21 metri għal fuq il-bitħa tal-atturi.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tirreferi għall-konsiderazzjonijiet magħmula supra fis-sens li l-atturi huma sidien tal-arja sa tnax-il filata.

Ifisser għalhekk li l-gallariji li nbnew ma jesporġux fl-arja tal-atturi iżda jesporġu fl-arja tal-istess konvenuti.

Il-Qorti ma tqisx bħala fondata l-pretensjoni tal-atturi illi l-gallarija għandu jkollha l-opramorta alzata sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni mill-gallariji ta' wara għal fuq il-bitħa tal-atturi.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi t-talbiet attriċi u t-talbiet rikonvenzjonali billi,

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi;

2. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni imressqa mill-atturi rikonvenzjonati;

3. Tilqa' it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati;

4. Tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenjuti.

Tordna li l-ispejjeż jitħallsu in kwantu għat-talbiet attriċi mill-atturi; in kwantu għat-talbiet rikonvenzjonali mill-konvenuti; ad eċċezzjoni tal-ispejjeż relatati mal-perizja legali u mal-perizja teknika li għandhom jitħallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuti.

Moqrija

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur