# QORTI ĊIVILI
# PRIM’ AWLA

## ONOR IMĦALLEF
## DR FRANCESCO DEPASQUALE
**LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta’ nhar il-Ħamis**
**Ħmistax (15) ta’ Diċembru 2022**

**Rikors Numru 218/2021 FDP**

Fl-ismijiet

**Flavia Aquilina (K.I. 247263M)**
**Raymond Aquilina (K.I. 111255M)**

**Vs**

**John Borg (K.I.752858M)**
**Carl Borg (K.I.557792M)**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 10 ta’ Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

> *1. Illi huma jipposjedu, bħala propjetarji, il-fond, ossija 37, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ, u dan kif jirriżulta minn kuntratt in atti tan-Nutar Joseph Abela li jġib id-data tas-27 ta’ Mejju 1981 (immarkat Dok FA1/1 aġġunt mal-affidavit immarkat Dok FA1/0 fl-anness);*
>
> *2. Illi l-imsemmi fond 37, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ jinsab sitwat immedjatament sottopost il-fond 38, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ li jappartjeni lill-intimati;*
>
> *3. Illi l-fond 37, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ għandu parapett quddiemu li jappartjeni wkoll lill-istess rikorrenti;*
>
> *4. Illi fil-kors riċenti, l-intimati in solidum jew min minnhom, abbużivament u llegalment, għamlu jew inkarigaw terzi jagħmlu xogħolijiet strutturali fil-fond tagħhom, ossija l-fond 38, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ u dan billi:*

*4.1Introduċew u, jew wessgħu aperturi fil-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq il-parapett tal-fond 37, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ proprjeta' tal-mittenti (bi ksur tal-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta);*

*4.2M'alzawx l-opramorta fuq il-bejt tal-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq il-parapett tal-fond 37, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ proprjeta' tal-mittenti (bi ksur tal-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta); u*

*4.3Introduċew sporġenzi mill-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq il-parapett tal-fond 37, Triq Franġisk Zahra, Żebbuġ proprjeta' tal-mittenti (bi ksur tal-liġi nostrana li trid li min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti u għalhekk il-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, b'dan illi ma jistax ikun hemm ebda invazzjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar);*

*5. Illi dawn l-imsemmija interventi qed jintwerew permezz ta' pjanta spjegattiva aġġunta ma' rapport peritali li qed jiġi mmarkat Dok FA1/2 flimkien ma' dan ir-rikors;*

*6. Illi apparti dak li jingħad fir-rapport peritali mmarkat Dok FA1/2 sovra ċitat, ir-rikorrenti qed jannettu wkoll kopja tal-pjanti tal-permess PA222/11 (maħruġ fit-18 ta' Lulju 2011) u PA3660/18 (maħruġ fil-25 ta' Ġunju 2018) li jolqtu l-istess sit (Dok FA1/5A u Dok FA1/5B rispettivament), fejn tramite l-'elevation as existing' li ppreżenta l-perit ta' l-intimati fil-pjanti tal-permess PA222/11, qed jintwera kif kienet il-faċċata, allura l-ħajt diviżorju li jagħti fuq il-parapett tar-rikorrenti qabel seħħew l-interventi msemmija f'paragrafu 4 et. seq.;*

*7. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew provvediment opportun:*

*7.1Tiddikjara li d-diversi xogħolijiet magħmula fil-fond tal-konvenuti intimati jammontaw għal krejazzjoni u/jew aggravar ta' servitujiet ta' preġudizzju tal-fond tar-rikorrenti, oltre li huma abbużivi, illegali u mhux skond ir-regolamenti tal-bini okkorendo permezz ta' periti nominandi;*

*7.2Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jneħħu u/jew jirrimedjaw dawk ix-xogħolijiet kollha li jiġu lilhom indikati mill-istess Qorti, li jirriżultaw abbużivi w illegali u okkorendo dana taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit nominat mill-Qorti;*

*7.3U fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi rikorrenti sabiex jeżegwixxu huma stess ix-xogħolijiet ordnati mill-Qorti a spejjeż tal-konvenuti intimati u dana taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit nominat mill-Qorti fil-każ li l-intimati, jibqgħu inadempjenti fit-terminu mogħti lilhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

*7.4Tagħti kull provvediment ieħor u tagħti kull ordni li jidrilha xierqa u opportun fiċ-ċirkostanzi, u dan jekk hemm bżonn li jiġu appuntati periti nominati mill-istess Qorti, sabiex jivverifikaw l-estent tax-xogħolijiet;*

*8. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti intimati li minn issa stess huma nġunti in subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti atturi.*

2. Rat illi fit-11 ta' Ġunju 2021 l-intimati irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

*Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel tlett paragrafi attriċi ma humiex kontestati.*

*Illi l-fatti dikjarati fil-paragrafi attriċi l-oħra huma kontestati kompletament billi fost oħrajn kull xogħol li sar, sar skond il-permessi applikabbli, saru diversi snin ilu u skond il-liġi, u addirittura bil-kunsens ta' l-atturi.*

1. *Illi fl-ewwel lok jiġi eċċepiet illi l-esponenti għandhom kull jedd illi jagħmlu żvilupp fil-ħajt ta' barra tas-sular propjeta' tagħhom fil-limiti dettati mil-liġi;*

2. *Illi fit-tieni lok l-iżvilupp li sar, sar diversi snin ilu u l-atturi qatt ma oġġezzjonaw għall-istess iżda anzi akkonsentaw għall-iżvilupp;*

3. *Illi fit-tielet lok l-iżvilupp li sar mill-esponenti huwa konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtoritajiet relevanti u jħares bis-sħiħ it-termini u l-kundizzjonijiet imposti;*

4. *Illi fit-raba' lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-iżvilupp li sar fil-ħajt ta' barra tal-propjeta' tal-esponenti bl-ebda mod ma huwa wieħed abbużiv u/jew tali li jikkostitwixxi xi servitu jew piż ieħor fuq il-propjeta tar-rikorrenti u jew wisq anqas ma jtellef lir-rikorrenti fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom;*

5. *Illi fil-ħames lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost ma huwiex minnu illi x-xogħolijiet mwettqa fil-ħajt ta' barra tal-propjeta' tal-esponenti r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju għall-propjeta' tagħhom u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

6. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ultjeruri.*

**Provi:**

3. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.

4. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Christine Marie Farrugia** mogħtija 12 ta' Jannar 2022 (fol 56).

5. Semgħet ix-xhieda ta' **John Borg**, prodott mir-rikorrenti, mogħtija fit-12 ta' Jannar 2022 (fol 59).

6. Rat li fit-12 ta' Jannar 2022, il-partijiet, permezz ta' verbal, qablu li l-veranda ta' quddiem il-bieb tar-residenza tar-rikorrenti hija proprjetà` esklussiva tar-rikorrenti stess u l-Qorti eżentat lir-rikorrenti milli itella' lin-Nutar biex jikkonferma l-veraċita` tal-kuntratt eżebit fil-proċess.

7. Rat li fit-12 ta' Jannar 2011, l-avukat difensur tar-rikorrenti iddikjara li m'għandux aktar provi x'jippreżenta.

8. Rat l-affidavit ta' **John Borg** ippreżentata fit-3 ta' Marzu 2022 (fol 68).

9. Semgħet ix-xhieda ta' **Karl Borg** in kontro-eżami datata 25 ta' Mejju 2022 (fol 76).

10. Rat illi fil-25 ta' Mejju 2022, ġia dikjarat illi ma kienx hemm aktar provi u li ma kienx hemm il-ħtieġa li jsir aċċess fuq il-post, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijet finali.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-8 ta' Ġunju 2022 (fol 84).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimati ippreżentata fis-17 ta' Ottubru 2022 (fol 92).

13. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

**Fatti tal-każ**

14. Jirriżulta minn kuntratt Dok FA1/1 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat 27 ta' Mejju 1981, li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 37, Triq San Franġisk Zahra Żebbuġ, u li l-front garden jifforma parti mill-maisonette tar-rikorrenti.

15. Jirriżulta wkoll, li l-fond 37, Triq Franġisk Zahra Żebbuġ jinsab sitwat immedjatament sottopost il-fond 38, Triq Franġisk Zahra Żebbuġ, li jappartjeni lill-intimati.

16. Jirriżulta li saru x-xogħolijiet mill-intimati li r-rikorrenti jikkontendu li jaggravaw il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta` tar-rikorrenti fl-ewwel sular mill-parapett jew front garden li jaffronteġġa l-maisonette tar-rikorrenti fil-pjan terran, u dan billi fethu aperturi u gallariji li permezz tagħhom, skond ir-rikorrenti, inħolqu servitujiet fil-konfront tar-rikorrenti.

17. Jirriżulta li r-rikorrenti eżebew rapport peritali immarkat Dok FA1/2 fejn annettew kopja tal-pjanti tal-permess AA222/11 tat-18 ta' Lulju 2011, PA 3660/18 tal-25 ta' Ġunju 2018. Ġew eżebit wkoll dokumenti FA1/5A u Dok FA1/5B fejn mill-'elevation as existing' ippreżentata mill-Perit tal-intimati fil-pjanta tal-permes PA 222/11 jidher kif kienet il-faċċata li tagħti għal fuq il-parapett tar-rikorrenti.

**Ikkunsidrat**

18. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu li jiġi dikjarat li x-xogħolijiet magħmula jammontaw għal

kreazzjoni u aggravar ta' servitujietta' preġudizzju tal-fond tar-rikorrenti. Inoltre`, ġie mitlub li l-intimati għandhom jiġu ordnati jirrimedjaw dawk ix-xogħolijiet taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit nominat mill-Qorti, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu dan.

19. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepew li kellhom kull jedd jagħmlu żvilupp fil-ħajt ta' barra tas-sular proprjetà tagħhom, u l-iżvilupp sar diversi snin ilu u r-rikorrenti qatt ma oġġezzjonaw għal dan. Inoltre`, ġie eċċepit ukoll, li l-iżvilupp li sar huwa konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtoritajiet relevanti. Di piu`, ġie sostnut li l-iżvilupp fil-ħajt ta' barra tal-proprjeta` bl-ebda mod ma huwa wieħed abbużiv li jikkostitwixxu servitu jew piż fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti, u dan b'mod li x-xogħolijiet imwettqa fil-ħajt ta' barra tal-proprjeta` qed joħolqu preġudizzju għall-proprjeta` tar-rikorrenti.

## Konsiderazzjonijiet

20. Ir-rikorrenti qed jisħqu li l-intimati, permezz tax-xogħolijiet eżegwiti billi wessgħu apertura u gallarija fl-ewwel sular, li tagħti għal fuq il-parapett appartenenti lill-istess rikorrenti, b'hekk ir-rikorrenti qed jikkontendu li dawn ix-xogħolijiet servew biex jiġi kkreati servitujiet. Konsegwentement, qed jintalab li dawn ix-xogħolijiet saru b'mod abbużiv u illegali u qed jintalab li jiġu rimedjati.

21. Mill-banda l-oħra, l-intimati fir-risposta għalkemm ma jikkontestawx il-fatt, li saru x-xogħolijiet, jinnegaw li ġie ikkreat servitu`, u jinnegaw ukoll li x-xogħol li sar huwa abbużiv u llegali kif allegat mir-rikorrenti.

## Il-mertu tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur

22. Jirriżulta kemm fil-provi u fis-sottomissjonijiet, li l-fond tar-rikorrenti huwa l-fond numru 37, li jinsab sottostanti għall-fond ta' l-intimati, ossija l-fond numru 38 kif jidher sewwa indikat fir-ritratti a fol 21 tal-proċess.

23. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jissottomettu, li saru xogħolijiet ta' twessiegħ ta' apertura fl-ewwel sular u bini ta' gallarija fit-tieni sular, lkoll fil-ħajt diviżorju, u b'hekk qed jiġi sostnut li nkisru id-disposizzjonijiet tal-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. Minn naħa l-oħra, l-intimati issottolineaw fis-sottomissjonijiet, in-nuqqas ta' applikazzjoni tal-Artikolu 443 u l-Artikolu 475 tal-Kap 16, iżda l-artikolu applikabbli għall-każ in eżami huwa l-artikolu 426 tal-Kap 16.

## Prinċipji legali

25. F'dan il-kuntest, tajjeb jingħad li l-liġi timxi fuq il-preżunzjoni ta' l-*usque ad coelum* kif stabbilit fl-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi:

> *"Kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik l-arja ta' fuqha ,u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-servitujiet predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I*

> *tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ta' difiża."*

26. Minn dan l-artikolu 323 toħroġ regola li tnissel preżunzjoni tas-*superficies solo credit*. Ladarba hija preżunzjoni *juris tantum*, dik ir-regola tista' titwaqqa bi provi tajbin li juru mod ieħor. Min jikkontesta din il-preżunzjoni għandu jipprova l-kuntrarju. Għalhekk, jinkombi fuqu li jipprova dak allegat.

27. Relevanti huwa l-każ **Edgar Galea et vs Lily Properties Limited** deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006, fejn ingħad:

> *"Mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom bitħa interna. Ai termini tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili l-art ta' taħt u l-arja ta' fuq dawn il-btieħi interni hija tal-atturi."*

28. **L-Artikolu 424 tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

> *"Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu iseħħu s-servitujiet attivi jew passivi ukoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma jkun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni."*

29. **L-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

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

30. Il-liġi tkompli tipprovdi dwar dak li jista' jsir fil-ħitan ta' barra fl-**Artikolu 426 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jistipula:

> *"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt."*

31. Għalhekk, salv għal din l-eċċezzjoni maħsuba fl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili (dwar aperturi fil-ħitan ta' barra), jidher li r-regola ġenerali hija kontra l-ftuħ ta' aperturi fil-ħitan ta' btieħi interni jew ta' wara ta' fond fil-pjan terran, liema ħitan huma meqjusa bħala ħitan diviżorji. Relevanti huwa dak affermat fil-każ **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-12 ta' Frar 2018:

> *"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm il-ħajt diviżorju ta' bitħa interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovraposti għall-istess bitħa, dan il-ħajt jibqa' wieħed diviżorju fis-sens imfisser mill-artikolu 425 u mhux mill-artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-prinċipju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma għandhomx dritt ex lege li jiftħu aperturi jew twieqi fil-ħajt diviżorju li jagħtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx ġie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti. Skont il-Liġi.*

*Dan qed jingħad għaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitħa ma ssirx proprjeta`, f'saff orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis għalhekk, li ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuħa tal-fond sottostanti, fosthom il-btieħi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitħa sakemm ma jkunx ġie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun ġiet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretiżi f'din il-kawża, u l-mod kif jistgħu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et seq tal-Kodiċi Ċivili."*

32. Il-punt tat-tluq fil-liġi tagħna huwa marbut mal-kunċett vertikali tal-proprjeta`. Fil-fatt, ġie affermat diversi drabi mill-Qrati Tagħna, li l-arja tal-bitħa tibqa' proprjeta ta' sid il-bitħa u ma ssirx proprjeta` b'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk fil-każ **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard** et deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru 2003, ingħad:

*"Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar."*

33. Relevanti għall-vertenza in eżami huwa l-każ ikkwotat fis-sottomissjonijiet tal-intimati, rigward l-applikazzjoni tal-artikolu 426 tal-Kap 16, li meta wieħed jagħmel aperturi fuq parapett, ma jissussisti l-ebda servitu`, dan billi l-parapett imiss eżattament mat-triq, u għalhekk japplika l-artikolu 426 tal-Kap 16. F'dan ir-rigward, l-intimati rreferew għall-każ **John Farrugia et vs Noel Chetcuti et** (632/09) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-26 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

"*Il-Qorti tagħraf mill-ewwel li dan l-ilment ma jreġġix peress li l-konvenuti igawdu servitu` legali maħluqa bl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk għandhom dritt jiftħu aperturi u gallariji fuq il-ħajt tal-faċċata.*

*Il-Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imhallef Anthony Ellul) spjegat tajjeb dan l-artikolu fis-sentenza Joseph Camilleri et vs Adrian Farrugia et mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2012 bil-mod kif ġej:*

*Għal dak li jikkonċerna l-bieb li sar fit-tielet sular, il-Qorti taqbel mat-teżi tal-konvenuti. L-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak l-ħajt.(Fil-ġurisprudenza hu stabbilit li l-ħajt ta' barra hu l-ħajt ta' faċċata). Servitu` li hi maħluqa bil-liġi.*

*Il-bieb (kif jidhru mir-ritratti m'hemmx gallarija) sar fil-ħajt ta' barra tat-tielet sular tal-konvenuti. Il-fatt li l-ħajt ta' barra ma jikkonfinax*

*mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jagħmlu bieb u gallarija. Jekk wieħed kellu jinterpreta l-provvedimenti bil-mod li għamlu l-atturi (l-atturi għamlu referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Frar 1992 fil-kawża* ***Emanuel Sultana et vs Anthony Cassar****. F'dik is-sentenza l-Qorti ibbażat id-deċiżjoni fuq ir-raġunament li kif qed jippretendi l-konvenut l-attur ikun ikkundannat in perpetwu li l-arja fuq l-parapett li hija proprjeta` tiegħu kif huwa ukoll il-parapett li hija proprjeta` tiegħu kif huwa ukoll il-parapett ma jkunx jista' jibniha qatt. F'kull każ fil-fehma ta' din il-Qorti dan ir-raġunament ma japplikax f'dan il-każ meta tqis li diġa' hemm bieb fil-ħajt ta' barra fit-tieni sular, propjeta` tal-konvenuti) jkun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunx jista' jiġi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran għandha daqsxejn ta' parapett kif għandhom l-atturi. Il-provvediment ma jgħidx li japplika għal dawk il-ħitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Għalhekk, m'għandhiex tkun il-Qorti li tagħmel restrizzjoni fejn il-liġi stess ma tagħmilhiex. Dan apparti li l-Qorti ma tarax l-utilita` ta' dan il-provvediment jekk kellu jiġi applikat biss għall-ħajt ta' barra li jkun ikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi ikunu qegħdin jagħtu għal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'il fuq ma jista' qatt jingħad li huma proprjetarji tal-ħajt ta' barra.*

*Fil-fehma tal-Qorti, l-interpretazzjoni li qegħdin jagħtu l-atturi m'għandhiex mis-sewwa aktar u aktar meta tqis li min ikun għaddej mit-triq m'għandu l-ebda diffikulta` biex iħares għal ġewwa l-parapett. Qed jingħad hekk għaliex l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal għal 'servitujiet ta' prospett u introspezzjoni.'*

34. F'dan il-kuntest, tajjeb li jiġi ppreċiżat, anke abbażi ta' dak stabbilit fil-ġurisprudenza x'inhuwa ħajt ta' barra, li għalih issir referenza fl-artikolu 426 tal-Kap 16, dan għaliex huwa important ħafna għall-vertenza odjerna.

35. Il-Qorti tosserva li l-'<u>ħajt ta' barra</u>' huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, filwaqt li l-<u>ħajt diviżorju</u>, huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjeta` minn oħra, u huwa fil-ħajt diviżorju anke jekk mhux komuni, li ma jistgħux jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra. (Ara **Gatt vs Mintoff** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-3 ta' Diċembru 1999).

36. Dan il-punt ġie diskuss ukoll fil-każ **Cutajar vs Buttigieg** deċiża fl-24 ta' Frar 1989, fejn ġie enfasizzat li l-permess biex jinfetħu twieqi mogħtija bil-liġi fl-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-ħajt ta' barra u mhux ukoll għall-ħitan l-oħra li jagħtu għall-proprjeta` ta' terzi. (Ara wkoll **Sultana vs Cassar** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Frar 1992, **Maria Concetta et vs Maġġur Peter Paul Ripard et** (1625/1993/1) deċiża fit-30 ta' Ottubru 2003.

37. Dan il-punt dwar definizzjoni tal-'ħajt ta' barra' ġie trattat ukoll fil-każ **Martin Paul Vella et vs Christopher Micallef et** , deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2014, li għamlet referenza għall-kawża diġa suċitati **Gatt vs Mintoff** u **Cutajar vs Buttigieg**, u ġie riaffermat, illi 'l-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, filwaqt li l-ħajt diviżorju imsemmi fl-artikolu 425, huwa dak

il-ħajt li jiddividi proprjeta` minn oħra, f'liema ħajt diviżorju ma jistgħux jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra.

38. Għalhekk, meta si tratta ta' apertura fuq parapett fil-faċċata, id-disposizzjoni tal-Artikolu 426 tikkostitwixxi deroga mill-projbizzjoni kontenuta fl-Artikoli preċedenti 425 u mill-prinċipju ġenerali enunċjat fl-Artikolu 323, b'hekk għandha tiġi interpretata ristrettivament. Jirriżulta ċar l-eċċezzjoni kontemplata fl-Artikolu 426 tirrigwarda u hija limitata biss għall-'ħajt ta' barra'.

39. Kif ribadit fil-każ **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2018:

> "*Il-projbizzjoni ġenerali kontra l-ftuħ ta' aperturi f'ħajt diviżorju tinsab fl-Artikolu 425 u huwa evidenti li l-liġi tippermetti espressament ipotesi unika ta' deroga mir-regola enunċjata fl-Artikolu 426 dwar id-dritt ta' ftuħ ta' apertura f'ħajt estrem, liema eċċezzjoni hija konnessa ma' l-istabbilita` ta' dak il-ħajt. Għalhekk, din il-Qorti tqis li meta ħajt diviżorju li jikkonfina ma' proprjeta` ta' terzi fil-fond sottostanti, ikun il-ħajt estrem jew tal-faċċata u li jagħti direttament għat-triq pubblika il-projbizzjoni kontenuta fl-Artikolu 425 kontra ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju ma tapplikax.*"

40. L-artikolu tal-liġi li r-rikorrenti qed jibbażaw il-każ tagħhom fuqhom huma s-segwenti. L**-artikolu 443(1) tal-Kap 16** jiddisponi:

> "*Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*"

41. L**-artikolu 475 tal-Kap 16** jipprovdi:

> *"Kull min għandu jedd ta' servitu` għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jistax jagħmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond servjenti."*

**Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami**

42. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-permess PA222/11 maħruġ fit-18 ta' Lulju 2011 kif eżebit a fol 24, u l-permess PA 3660/18 maħruġ fil-25 ta' Ġunju 2018, jirrigwardaw ix-xogħolijiet fuq is-sit in kwistjoni. Illi mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat, li saru x-xogħolijiet konsistenti fi twessiegħ ta' apertura fl-ewwel sular u bini ta' gallarija fit-tieni sular, kif jidher fil-pjanta redatta mill-Perit tar-rikorrenti, a fol 23 tal-proċess.

43. Jiġi osservat mill-Qorti, preliminarjament, illi dwar dak sollevat fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati li x-xogħolijiet saru żmien ilu u saru bil-kunsens tar-rikorrenti, dan ma ġiex ippruvat, għalkemm jirriżulta li x-xogħol sar oriġinarjament wara s-sena 2011, wara li nħareġ l-ewwel permess PA 222/11.

44. Konsegwentement, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati.

45. Fit-tielet eċċezzjoni, ġie eċċepit mill-intimati, b'referenza għax-xogħolijiet mertu ta' din il-vertenza, li kollox kien konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtoritajiet relevanti. Il-Qorti, madanakollu, ma taqbilx ma tali difiża, peress illi dak eċċepit ma jimpinġix fuq il-mertu ta' din il-vertenza. Dan għaliex, il-fatt li x-xogħolijiet kienu koperti mill-permessi neċessarji ma jfissirx li ma jistgħux jiġu indagati minn din il-Qorti għaliex il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar joħroġ salv drittijiet ta' terzi.

46. Għalhekk, it-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati f'dan ir-rigward, mhijiex ser tintlaqa'.

47. Dwar l-eċċezzjonijet l-oħra mqajjma mill-intimati, il-Qorti tosserva li, mir-ritratti eżebiti, kif ukoll mid-dokument tal-'*Existing Elevation'* a fol 23 tal-proċess, jidher evidentement li x-xogħolijiet saru fl-ewwel sular u fit-tieni sular, liema xogħolijiet saru fil-ħajt ta' barra li jagħti għat-triq.

48. Il-Qorti, madanakollu, tibda billi tosserva li, għal dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti u ċioe` li x-xogħolijiet ta' twessiegħ ta' aperturi u gallarija addizzjonali saru fil-ħajt diviżorju, dana ma ġiex ippruvat b'ebda mod, peress illi jirriżulta illi r-rikorrenti huma sidien unikament tal-pjan terran filwaqt illi x-xogħolijiet li għamlu l-intimati sar fl-ewwel u fit-tieni sulari, u saru ma' ħajt diviżorju illi huwa propjeta' ta' terz u mhux tar-rikorrenti – dana għal kwantu jikkonċerna distanzi legali illi għamel referenza għalihom l-abbli difensur tar-rikorrenti.

49. Din il-Qorti wara li fliet il-ġurisprudenza ikkwotata dwar din il-materja, tqis li ix-xogħolijiet li saru fil-każ odjern da parti ta' l-intimati saru fil-ħajt tal-faċċata, li jagħti għal fuq triq pubblika, għalkemm mhux eżattament konfinanti mat-triq. Għalhekk, in vista ta' dak ċitat fil-każ **John Farrugia et vs Noel Chetcuti et**, suċitat, din il-Qorti tqis illi l-apertura u l-isporġenza li sar fil-ħajt tal-faċċata tal-binja issib riskontru fl-Artikolu 426 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

50. Din il-Qorti tosserva wkoll illi, kemm mid-dokument tal-'Existing Elevation' a fol 23 u anke mir-ritratti eżebiti in atti, fol 21 u 22, jirriżulta li fuq il-gallarija ta' l-ewwel sular tal-intimati, diġa' kien hemm ftuħ permezz ta' balavostri, u għalhekk dan juri li s-servitu` kien pre-eżistenti - ma kienx hemm ħajt magħluq, iżda jidher manifestament ċar, li kien hemm sporġenza u sembjanza ta' gallarija. Għalhekk, din il-Qorti ssib li l-argument tar-rikorrenti, li l-fond tagħhom ġie aggravat bi preġudizzju għall-proprjeta` tar-rikorrenti, bħala argument li ma jreġġix.

51. In vista ta' dawn ir-riżultanzi, l-artikoli tal-liġi li r-rikorrenti qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuqhom, ossija l-artikolu 443 tal-Kap 16 u l-Artikolu 475 tal-Kap 16 mhumiex applikabbli għal din il-vertenza. Din il-Qorti hija tal-fehma, li l-Artikolu 475, li jitkellem dwar il-fond servjenti u l-fond dominant, mhuwiex applikabbli għall-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami.

52. Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq spjegati, din il-Qorti ser tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

**Konklużjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti ppreżentati quddiemha;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u ta' l-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

**Tiċħad** it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet ta' l-intimati.

**Tilqa'** r-rimanenti eċċezzjonijiet ta' l-intimati.

**Tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti għall-motivi spjegati.

**L-ispejjeż** għall-proċedura odjerna għandha tkun a kariku tar-rikorrenti.

**Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

**Rita Sciberras**
Deputat Reġistratur