QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' April, 2023

Numru 11

Rikors Numru 148/20TA

Joseph Azzopardi, detentur tal-karta tal-identita numru 402874(M) u martu Christine Azzopardi, detentrici tal-karta tal-identita numru 0295374(M)

vs

Simon Spencer, detentur tal-karta tal-identita numru 300798(M), u martu Marisa Spencer, detentrici tal-karta tal-identita numru 238580(M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Joseph u Christine konjuġi Azzopardi (l-Atturi) tal-20 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' maisonette f'elevated ground floor level li ggib in-numru ufficjali 77, gja bin-numru 90, bl-isem "December Dream" fi Triq il-Kultellazz, Mosta, liema fond ghandu bitha fuq in-naha ta' wara li tifforma parti integrali minnu, zewg shafts interni, u parapett zghir privat fil-faccata b'sett ta' turgien li jaghtu ghall-entratura tal-istess fond (kopja tal-kuntratt tal-akkwist hawn anness u markat "Dok A");

2. Illi dan il-fond jinstab sottopost ghal fond bin-numru ufficjali 75, gja numru 92, bl-isem ta' "Kingston", Triq il-Kultellazz, Mosta li huwa

propjeta tal-intimati, u fl-istess hin il-fond tal-esponenti huwa in parte sovvrapost ghal numru ta' garages;

3. Illi wara applikazzjoni sottomessa mill-intimat Simon Spencer mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar li ggib in-numru PA 533/18, l-intimati ottjenew permess fit-8 ta' Jannar, 2020, u sussegwentement ottjenew minor amendment ghall-istess permess fis-27 ta' Jannar 2020 sabiex l-intimati iwettqu tibdiliet fil-fond imsemmi taghhom, u zvilupp fl-arja sovrastanti;

4. Illi tali permess ikopri l-kostruzzjoni ta' appartament gdid fit-tieni sular, b'disa' aperturi godda li jaghtu tlieta minnhom ghal fuq il-bitha sottostanti proprjeta tal-esponenti, tlieta fuq is-shafts interni, u tlett aperturi godda fuq il-faccata flimkien ma' progettazzjoni tal-istess aperturi permezz ta' gallariji, kif ukoll tibdil fil-gallariji ezistenti fl-ewwel sular bil-formazzjoni ta' gallarija shiha li kwazi testendi matul il-faccata kollha, u l-gallarija progettata fit-tieni sular ser tkun tal-istess ghamla;

5. Illi jirrizulta li l-intimati fi hsiebhom jikkreaw servitujiet u pizijiet godda fuq il-proprjeta appartenenti lill-esponenti u jaggravaw servitujiet li diga jezistu bi pregudizzju tad-drittijiet tal-esponenti, billi fost ohrajn jifthu l-imsemmija twieqi godda, iqabbdu katusi godda mal-katusi ezistenti tad-drains u drenagg, u jifthu aperturi godda fuq il-proprjeta tal-esponenti inkluz gallariji ghal fuq il-parapett taghhom;

6. Illi inoltre, il-maisonette proprjeta tal-esponenti tgawdi dritt ta' tqeghid ta' tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-maisonette tal-intimati bid-dritt ta' access ghall-istess bejt ghal finijiet ta' manutenzjoni, liema drittijiet ser jigu mfixkla u pregudikati serjament bix-xogholijiet progettati;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

8. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

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

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti ghandhom jedd ta' tgawdija shiha tal-propjeta u tal-jeddijiet taghhom fuq imsemmija;

(ii) Tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx jedd jaggravaw servitujiet ezistenti u/jew joholqu servitujiet godda fuq il-proprjeta tal-esponenti fuq imsemmija, inkluz bi ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra, estensjonijiet ta' gallariji ghal fuq il-parapett proprjeta tal-esponenti u komunikazzjonijiet mas-sistemi gja ezistenti tad-drains u d-drenagg.

(iii) Tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx jedd li unilateralment inehhu jew jibdlu s-servitujiet li l-fond tal-esponenti jgawdi fuq il-fond tal-intimati;

(iv) Tiddikjara li x-xogholijiet relattivi progettati kif fuq spjegat, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-izvilupp favur l-intimati, huma abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-esponenti, u ta' hsara ghall-proprjeta tal-esponenti, u konsegwentement tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx dritt jaghmlu l-istess xogholijiet kif proposti minnhom.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 81/2020 kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Simon u Marisa konjuġi Spencer (il-konvenuti) tas-26 ta' Mejju 2020 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, fir-rigward tal-ewwel talba, din ghandha tigi michuda bhala wahda frivola u mhux necessarja u dan stante li:

(i) il-konvenuti qatt ma ittentaw icahhdu lill-atturi milli jgawdu il-jedd ta' tgawdija li l-atturi ghandhom fir-rigward tal-proprjeta` taghhom; u

(ii) il-jeddijiet tal-atturi huma indikati fil-kuntratt t'akkwist tal-istess atturi, u ghalhekk ma hemmx htiega li jergghu jigu iddikjarati minn din l-Onorabbli Qorti, u kif ukoll m'ghandhomx jigu interpretati b'mod li jmur oltre dak indikat fl-istess kuntratt.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, filwaqt li l-konvenuti qatt ma kellhom intenzjoni li jaggravaw jew izidu/joholqu xi servitujiet gravanti l-proprjeta' tal-atturi, il-konvenuti ghamlu t-tibdiliet necessarji fil-pjanti relattivi ghall-kostruzzjoni li ser jaghmlu u sahansitra ikkomunikaw dawn il-pjanti lill-atturi tramite l-avukat taghhom, minn liema komunika ma kien hemm ebda risposta fir-rigward ta' dawn il-pjanti, u dan ghaliex l-uniku skop tal-atturi huwa li jittentaw iwaqqfu u jivvessaw lill-konvenuti milli jezercitaw id-dritt taghhom li jizviluppaw il-proprjeta taghhom, u dan kis ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kaz u ghaldaqstant ghandhom jigu michuda stante s-segwenti:-

a. Illi fir-rigward tal-allegat servitujiet godda permezz ta' twieqi jew aperturi li jaghtu ghall-bitha tal-atturi, jigi rrilevat illi l-konvenuti emendaw il-pjanti u giet intavolata applikazzjoni ghall-emenda minuri mal-Awtorita tal-Ippjanar fejn dawn it-twieqi u aperturi godda

gew irtirati skond id-disposizzjoni tal-artikolu 443 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement ebda servitu gdid mhux ser jinholoq;

b. Illi fir-rigward tat-twieqi u gallarijiet fuq il-faccata jigi rrilevat illi tali twieqi u gallarijiet ser ikunu qed jesporgu fuq il-parapett tas-sidien tal-garaxxijiet umhux fuq proprjeta tal-atturi. Inoltre l-konvenuti jgawdu minn servitu' legali mahluqa bl-Artikolu 426 tal-Kodici Civili u ghaldaqstant ghandom dritt jifthu aperturi u gallarijiet fuq il-hajt tal-faccata. Dwar dan hemm gurisprudenza kostanti u ricenti. Konsegwentement ebda servitu gdid ma hu ser jinholoq;

c. Illi fir-rigward tal-komunikazzjonijiet godda ta' ilma jew drenagg mas-sistemi ezistenti, dawn il-katusi jghaddu ghal gewwa l-garaxxijiet, li wiehed minnhom huwa tal-konvenuti u l-iehor ta' terzi u konsegwentement mhu ser ikun hemm ebda servitu gdid iehor gravanti l-proprjeta tal-atturi. Fil-fatt skond il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi datat erbgha (4) ta' Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Il-maisonette tal-atturi "*ghandu s-sistema tad-dranagg in komuni mal-beni sottopost u sovrapost …*". Ghaldaqstant ebda servitu gdid mhu ser jigi kkrejat;

d. Illi fir-rigward tad-dritt tat-tqeghid ta' tank tal-ilma u aerial tat-television, jigi rrilevat illi d-drittijiet tal-atturi bl-ebda mod ma huma ser jigu pregudikati stante li dawn is-servizzi ser jittellghu fuq il-bejt il-gdid a spejjez tal-konvenuti b'access fuq l-istess bejt ghat-tiswija u manutenzjoni, u dan ser ikun in linja ma kull dritt tal-atturi kif indikat fl-istess kuntratt taghhom;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ma hux minnu li x-xogholijiet relattivi progettati huma abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-atturi u ma hux minnu li huma ta' hsara ghall-proprjeta tal-atturi, kif allegat mill-istess atturi, u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza u konsegwentement ir-raba (4) talba ukoll hija nfondata il-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-konvenuti ghandhom dritt li jizviluppaw il-proprjeta taghhom fil-limiti dettati mil-ligi;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

B'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa fil-kors ta' dawn il-proċeduri.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li s-Sentenza tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-kontendenti huma rispettivament propjetarji ta' żewġ maisonettes. Dik tal-Atturi hija 77, ġja' 90, bl-isem ta' "*December Dreams*" fi Triq il-Kultelazz, Mosta sottoposta għal dik tal-Atturi bin-numru 75, ġja' 2, bl-isem ta' "*Kinston*", fl-istess Triq il-Mosta. Dak tal-Atturi huwa ukoll sovrapost in parte, għal għadd ta' garages. Il-konvenuti għamlu diversi applikazzjonijiet mal-Awtorita' tal-Ippjanar bil-ħsieb li jibnu sular ieħor fl-arja tagħhom. Fost dawn l-applikazzjonijiet kien hemm ukoll dawk sabiex jemendaw l-applikazzjoni oriġinali.

2. Fil-mument li nfetħet il-Kawża l-Atturi lmentaw li b'dawn ix-xogħolijiet kienu ser jinfetħu xi aperturi li jagħtu għal fuq l-ambjenti tagħhom fost oħrajn fuq bitħa u xafts. Kienu ser ukoll jestendu gallarija għal fuq arja tal-propjeta' tagħhom, u b'hekk ser ikunu qegħdin jaggravaw servitujiet esistenti billi fost oħrajn anke jqabbdu katusi ġodda ma' dawk esistenti u kif ukoll ser iċaqalqu tank tal-ilma u aerial tal-bejt li miegħu iġib id-dritt ta' aċċess għall-imsemmi bejt ai fini ta' manutenzjoni. L-Atturi jsostnu li b'dawn ix-xogħolijiet id-drittijiet tagħhom ser ikunu preġudikati.

Punti ta' liġi

3. Minn dak li għandha quddiemha din il-Qorti, jidher li l-ilment jista' jiġi klassifikat f'żewġ kategoriji ta' azzjonijiet. Waħda tirrigwarda l-aggravazzjoni ta' servitujiet diġa' esistenti u l-oħra invażjoni ta' propjeta'.

4. Kwantu jirrigwarda aggravament ta' servitù eżistenti dan huwa projbit bl-Artikolu 474 u l-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili. L-Atturi qed jinsistu ukoll, li bl-iżvilupp kif propost, qua sidien tal-fond, din id-darba dominanti, ser ikunu qegħdin jiġu imxekkla mill-użu tas-servitù favurhom u ċioe' ta' tqegħid fuq il-fond tal-konvenuti, ta' tank u aerial tat-TV, bid-dritt ta' aċċess għat-tiswija u manutenzjoni fit-termini ta' dak dispost fl-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili.

5. L-Atturi qed jinsistu wkoll, li l-binja ta' sular ieħor, il-ftuħ ta' twieqi u aperturi ġodda fuq l-ambjenti tagħhom u bil-katusi mqabbda ma' dawk eżistenti jtaqqlu l-piż tal-fond servjenti proprjetá tagħhom, u dan ai termini tal-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili.

6. Ir-*ratio legis* wara l-artikolu inkwistjoni hi, li tipprojbixxi xogħolijiet li jaghmlu ħsara jew itaqqlu l-piż tas-servitù. Għalhekk l-artikoli 474 u 475 tal-Kodiċi Ċivili huma intiżi sabiex fil-waqt li jipproteġu d-drittijiet tal-persuni li għandhom il-fond dominanti, fl-istess ħin ma jippermettux limitazzjonijiet aktar pesanti minn dawk li tissanzjona l-liġi jew b'xi patt konvenzjonali.

7. Il-ħolqien ta' servitujiet, partikularment dawk li jitwieldu mill-esiġenza tal-liġi, għandhom jitqiesu bħala deroga eċċezzjonali għad-dritt mogħti lill-Konvenuti, bħala sidien tal-arja tal-maisonette, fis-sens li jrid l-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe' "li jgawdu u jiddisponu minn ħwejjiġhom bil-mod l-

aktar assolut". Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, sa fejn jirrigwarda lill-konvenuti dan qiegħed jingħad għat-tqegħid tat-tank u tal-ilma u aerial tat-TV fl-arja tagħhom u kwantu għall-Atturi, għal katusi li neżlin mix-xaft tagħhom u ftuħ ta' aperturi ġodda.

8. Di fatti, meta jinħoloq dubbju dwar l-entita` jew estensjoni ta' servitu`, il-Qorti hija gwidata mill-ażioma "*Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur."* Għalhekk it-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens "*Illi bil-ligi, sid il-fond dominanti ma jista' jaghmel xejn li jtaqqal il-piz tal-fond servjenti. Fid-dubbju ghandu jigi deciz favur il-fond servjenti*." (ara **Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs-Nicola Galea**).

9. Wara kollox, dan it-tagħlim ma huwa xejn ħlief dak li trid il-liġi taħt Artikolu 476 Kodiċi Ċivili li jiddisponi li "*Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.*"

10. Dan huwa ukoll abbraċjat mit-tagħlim tal-ġuristi meta jgħallmu li "...*Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da chi le allega. Per la stess ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente , nel dubbio escludersi*." (**Istituzioni di**

Diritto Civile Italiano; Vol lll, pg 90 Emideo PacificMazzoni Fratelli Camelli; Firenz Ed 1873).

11. It-tagħlim ġurisprudenzjali ta' dawn il-Qrati dwar id-dritt u kunċett ġuridiku tal-propjeta', fil-kuntest ta' servitujiet, huwa għalhekk dan:-

"*Bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodici Civili illi l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi. Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). B'egwal mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti.*"(ara **Vol. XXXVII P II p 637** u kif ukoll **Sentenza fl-ismijiet George Mifsud et -vs-Raymond Vella et, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili per Imħallef Philip Sciberras, 16 ta' Ġunju 2003**).

12. Meta l-Atturi jilmentaw li l-konvenuti estendew il-pett ta' gallarija esistenti għal fuq l-arja tal-entratura tal-fond tagħhom, *stricto iure* huma qedgħin jinvokaw l-invażjoni tal-propjeta u mhux kwistjoni ta' servitu'. F'dan ir-rigward l-artikoli rilevanti huma 320 u 323 tal-Kodiċi Ċivili b'dan tal-aħħar jispjega li "*Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-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…".*

13. Kwantu artikolu 320 ġie spjegat hekk:

"*In linea ta' principju generali kull pretendent [ta' dritt fuq proprjetá]… 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]…"* (Ara **Sentenza tal-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Philip Sciberras, fl-ismijiet Nazzareno Borg vs Direttur tal-Mużewijiet tas-27 ta' April 2005**).

Konsiderazzjonijiet

14. Bħala fatt, fil-qosor l-Atturi qed jitolbu ma jsirux

(a) ftuħ ta' twieqi għal fuq il-bitħa tagħhom u fix-shafts

(b) estensjoni ta' gallariji fuq il-parapett propjeta' tagħhom

(c) kommunikazzjoni mas-sistema ġja' esistenti tad-drains u drenaġġ u

(d) it-tneħħija tat-tank tal-ilma tagħhom fuq il-bejt tal-konvenuti. Irid ukoll jingħad, li bl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-konvenuti jirrikonoxxu li l-Atturi għandhom id-drittijiet fuq imsemmija, kif indikati fil-kuntratt tal-akkwist tal-istess Atturi.

15. Għalhekk ai fini ta' kjarezza il-Qorti ser titratta dawn l-ilmenti f'din l-ordni:

Ftuħ ta' twieqi fuq bitħa u fix-xafts

16. Dwar ftuħ ta' twieqi, kwantu jirrigwarda dik li kienet ser tinfetaħ fuq bitħa din ġiet eżawrita bl-applikazzjoni lill-MEPA għaliex mhux ser ikun hemm aktar aperturi ta' din x-xorta. L-istess Attriċi tgħid li t-twieqi ta' wara tneħħew fl-amendment tal-pjanta (a' fol 84 tergo). Anke żewġha l-Attur in kontro eżami jixhed hekk:

"**Qorti**: *Pero' jirrisultalek li dawn it-twieqi inghalqu llum. X'oggezzjoni ghad-fadallek fuq it-twieqi.*

Xhud: Xejn" (a' fol 109).

17. Iġfieri sa fejn jirrrigwarda t-twieqi li jagħtu inkwistjoni din il-Qorti ser tkun qed tastjeni milli tipprovdi għalihom.

18. Il-kwistjoni jidher ma hiex daqstant ċara inkwantu jirrigwarda t-twieqi li jħarsu għal fuq ix-xaft. L-Attriċi tgħid li fadal dawn it-twieqi għaliex fl-amendment tal-applikazzjoni din baqgħet tidher (a' fol 50). F'dan ir-rigward il-konvenut Spencer jgħid li "*B'referenza ghat-tieqa zejda li hemm gox-xaft nghid li bi svista jidher li l-perit ma nehhiehiex. Ma dan kollu ser inkun qieghed inkellem lill-perit biex anke din it-tieqa titnehha mill-pjanti*" (a' fol 75). Jiġifieri l-istess konvenut jirrikonoxxi li l-ilment tal-Atturi huwa fondat sa fejn jirrigwarda dawn it-twieqi.

19. Fil-waqt li din il-Qorti tirrikonoxxi li l-iżvillupp u volum kbir edilizju introduċa ċirkostanzi ta' natura kommunali li jesiġu rispett abbażi tal-prinċipju ta' bwonviċinat, hija sfortuna li l-liġi għadha ma ġiet emendata biex

tirrifletti sewwa sew dan l-iżvillupp. Għalhekk, sakemm ma jkunx hemm sitwazzjoni fejn ikun jista' jiġi adoperat il-prinċipju ta' ekwipollenza, fin-nuqqas ta' liġijiet ċari, dawn il-Qrati ma jistgħux jagħmlu mod ieħor ħlief li japplikaw il-liġijiet viġenti u fost hemm artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi bl-aktar mod ċar li "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju*".

20. F'dan ir-rigward għalhekk jiġi osservat li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. Fil-**Fonti ed Annotazioni all'Ordinanza VII del 1868**, jingħad illi dan l-artikolu, li kien l-art. 121 ta' l-Ordinanza, huwa meħud mill-art. 675 tal-Code Civil Franciż b'dan iżda illi waqt illi l-art. 675 tal-Code Civil jirregola l-ħajt komuni (*le mur mitoyen*), l-art. 425 tal-Kodiċi Ċivili jirregola l-ħajt diviżorju, ukoll meta ma hux ta' proprjetà komuni. Fil-fatt fil-Kodiċi Ċivili ma hemmx disposizzjoni bħal dik li nsibu fl-art. 676 tal-Code Civil Franċiż, dwar ħajt diviżorju li ma jkunx komuni, għax, fil-kodiċi tagħna, il-ħitan diviżorji, komuni u le, huma regolati bl-istess mod fl-art. 425. Dan juri ukoll l-insistenza tal-leġislatur Malti li ma jittollerax b'ebda mod għemil mhux akkonsentit mill-ġar. Fil-fehma ta' din il-Qorti aktar jagħmel sens l-artikolu Malti, għaliex altrimenti tkun qed issir stedina biex jinħoloq ħafna inkwiet mhux regolat bejn il-ġirien.

21. Għalhekk, la darba dawn it-twieqi fix-xaft għadhom jidhru fil-pjanti, il-Qorti ser tkun qed tipprovdi kif mitluba mill-Atturi f'dan ir-rigward.

***Estenjoni tal-gallarija għal fuq il-parapett tal-Atturi*.**

22. Kwantu għall-estensjoni tal-gallarija għal fuq il-parapett tal-Atturi, kif jirrisulta mill-provi, din diġa' saret. Dan jirrisulta minn diversi ritratti li ġew esebiti fost oħrajn permezz ta' nota (a' fol 164). L-Attur jgħid li din twalet għal fuq il-parapett minn 75cm għal 3.2m (a' fol 113). Dan ix-xogħol sar wara li nħareġ il-mandat. Jgħid ukoll li l-arja ta' taħt it-twieqi mhux tiegħu (a' fol 114).

23. Huwa indubittat, li l-arja tal-parapett inkwistjoni hija propjeta' assoluta tal-Atturi. Il-konvenuti f'ebda ħin ma qanqlu dubbju dwar dan. Il-Qorti kellha okkazzjoni teżamina l-kwantita' ta' ritratti ta' kif inhuma l-affarijiet illum ma' kif kienu qabel. Diġa' sar aċċenn aktar 'l fuq, li fost l-artikoli li jirregolaw din il-materja hemm artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.

24. Dan l-artikolu hu imfassal fuq prinċipju antik tad-dritt Ruman fejn kien jingħad: "*solum cujus est eius usque ad caelum ed usque ad infernum*".

25. Dan l-artikolu huwa imfassal fuq artikoli Art 440 u 447 tal-Kodiċi Taljan u Art 552 tal-Kodiċi Franċiż. Fil-**Fadda Comm. Art 440, para 42** insibu referenza għall-kawża tal-Kassazzjoni ta' Ruma fl-ismijiet Valentini -vs- Travaglini deċiża fid-9 ta' Mejju 1894 fejn intqal hekk:

"*Il diritto di proprieta' non si ferma e si arresta nei beni immobili alla sola superficie, ma si estende "usque ad sidera" ed "ad usque ad infera" ed il propietario del suolo, in grazia del titolo che gli viene dalla legge non ha da fornire altra prova che quella del dominio del suolo*"u **Zachariae (Lib. 3, para. 277**) jgħallem hekk dwar dan l-kuncett:

"*Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta non costituiscono tre distinti propieta' riunite nel medesimo padrone, ma una sola e medesima propieta', poiche' il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica, e per conseguenza ad una astrazione*" (Ara wkoll id-deċiżjonijiet ta' dina l-Qorti fil-kawża **fl-ismijiet Borg -vs- Parnis deċiża fl-14 ta' Diċembru, 1935 [XXIX-II-854] u dik tal-Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fl-ismijiet Vella Haber -vs- Borg deċiża 23 ta' Novembru, 1962 [XLVI-I-403]**).

26. Għalhekk si tratta ta' presunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taħt wiċċ l-art huma ta' min għandu l-proprjeta` ta' taħt jew ta' fuq. Min jikkontesta tali presunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju. Tali presunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja. Imma fil-kawża li għandha quddiemha din il-Qorti, prova bħal din ma inġabitx għalhekk inkwantu il-gallarija inkwistjoni sporġiet għal fuq l-arja tal-entratura tal-Atturi, din ma hiex ammissibbli u xi ħin trid titneħħa u kollox jerġa' jitqiegħed għall-istess stat li kien hemm qabel ma saret l-estensjoni inkwistjoni.

27. Dan ifisser, li ma tibqax tidher kif murija fir-ritratt esebit b'nota tal-11 ta' Marzu mill-konvenut (a' fol 640) u titqiegħed għal kif kienet qabel ma saru l-aħħar xogħolijiet mill-konvenuti, kif tidher fir-ritratt presentat fis-16 ta' Marzu 2022 (a' fol 181).

Kommunikazzjoni mas-sistema ġja' esistenti tad-drains u drenaġġ

28. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-Atturi, fl-atti tal-kompjant Nutar Anthony Abela tal-4 ta' Settembru 1998 hemm stipulat li l-maisonette "*ghandu sistema tad-drenagg in komuni mal-beni sotto post u sovrapost , u huwa suggett gha-servitujiet passivi u jgwadi drittijiet attivi, li jirrisultaw mill-posizzjoni realttiva tieghu, u jaghmel il-manutenzjoni relattiva, ghandu dritt li jwahhal tank tal-ilma television aerial fuq il-bejt tal-beni sovrapost, u jaghmel il-manutenzjoni relattiva wara avviz ta' 24 siegha. "* (a' fol 13). "*Is-sid ghandu tal-istess mezzanin, ghandu dritt li jghaddi l-katusi mill-garages sottopost u ghal barra*" li "*F'kaz ta' hsara fil-kommunikazzjonijiet kommuni, l-ispejjes tal-itrangar, ghandhom jithallsu f'sehemijiet indaqs, bejn dawk kollha li juzaw l-istess"* (a' fol 14). Dawn id-drittijiet ġew tramandati u riprodotti minn kuntratti oħrajn li jmorru lura għall-1992 (ara a' fol 135)(Emfażi tal-Qorti).

29. Jibda biex jingħad, li bħal ma' l-Atturi ġustament ilmentaw mill-invażjoni tal-arja tal-parapett tagħhom, tant li dan l-ilment ser ikun milqugħ, daqstant ieħor il-konvenuti għandhom id-dritt li jiżvillupaw l-arja tagħhom bid-drittijiet obbligi kollha li dan iġib miegħhu fil-konfront ta' terzi bħal ma huma l-Atturi. Mill-parti emfasizzata mill-Qorti aktar 'l fuq, fil-kuntratt tal-akkwist tal-Atturi huma għandhom id-dritt li jqabbdu u li jitħallew li jitqabbdu katusi mas-sistema waħda li hemm kommuni mal-propjeta' tal-konvenuti , tagħhom u anke ma' dik ta' taħthom u ċioe' il-garages. Di fatti, il-katusi

kollha taż-żewġ maisonettes jispiċċaw fil-garage ta' terzi (ara xhieda ta' Keith Chetcuti a' fol 118).

30. L-Attriċi tgħid, li fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti ma hemmx imniżżel li jistgħu jiżdiedu aktar katusi (a' fol 35). Imma bir-rispett kollu, hija neċessita' inevitabbli, li min jgħix fuq ħadd ieħor irid ikollu l-possibbilita' li jgħaddi l-kommunikazzjonijiet tal-utilitajiet ta' drenaġġ minn ta' taħtu. Din il-Qorti kif presjeduta diġa' kellha l-opportunita' tesprimi ruħha fuq dan il-punt b'dan il-mod:

"*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 <u>għandu</u> 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-drenaġġ sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bħal 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."* (Ara **Sentenza tal-PA tas-26 ta' Jannar, 2018 fl-ismijiet John Farrugia u martu Carmen Farrugia -vs- Noel Chetcuti u martu Joanne Margaret Chetcuti Pirrone).**

31. Il-Qorti tkompli żżid, appuntu l-emfażi fil-bran ċitat, li liġi **tobbliga** lil ta' taħt jippermetti l-mogħdija ta' katusi mill-fond tiegħu. B'dan ma jfissirx li ta' fuq ma għandux jieħu ħsieb, inaddaf u jagħmel manutenzjoni ta' dawn il-katusi, iżda din hija għalqa oħra tal-liġi. Hawn qed ikun trattat biss id-dritt ta' kommunikazzjoni ta' katusa u mhux il-mod kif tintuża u żamma tagħha fi stat tajjeb.

32. Il-Qorti tifhem l-inkonvenjent li jkollu minn jgħix fil-fond ta' taħt u dan ħareġ anke ċar mix-xhieda tal-Atturi, kif ukoll ħareġ ċar li l-Atturi li kien għalihom ma sar ebda żvillupp (ara xhieda tal-Perit Stanely Cortis a' fol 157 tergo u 158).

33. Għalhekk dan l-ilment tal-Atturi mhux ser ikun milqugħ.

It-tneħħija tat-tank tal-ilma tal-Atturi fuq il-bejt tal-konvenuti

34. Kwantu jirrigwarda t-tank tal-ilma, fil-kuntratt ta' akkwist tal-Attur hemm speċifikament stipulat hekk "*ghandu dritt li jwahhal tank tal-ilma television aerial* <u>*fuq il-bejt tal-beni sovrapost*</u>*".* (Emfażi tal-Qorti) Ir-referenza ta' fejn għadu jkun imqiegħed dan it-tank hija waħda ġenerika kuntrarjament għal punt trattat fis-Sentenza suċitata (**Re John Farrugia et vs Noel Chetcuti et**). Di piu' l-Attriċi tixhed in kontro eżami, li taqbel li ma hemmx diffikulta' li t-tank tal-ilma u l-aerial flok ser ikun fis-sular li hemm llum ħa jitla' sular ieħor (a' fol 91). Il-frażi "*fuq il-bejt tal-beni*" hija indikattiva ta' kull xorta ta' beni immobiljari u ma hemm ebda dubbju li sular ġdid jikkwalifika għaldaqshekk.

35. Tajjeb li jingħad li din il-Qorti kellha ukoll opportunita' li taċċedi fuq il-postijiet darbtejn. Fl-aħħar aċċess irriżulta, li dan it-tank fejn qiegħed bħalissa qed jintuża mill-Atturi u għalhekk ma humiex imċaħħdin minn dan id-dritt. L-unika ħaġa hi, li xi ħin jew ieħor dan it-tank ser jitla' fuq bejt ogħla. Jista' jkun li sabiex issir din l-operazzjoni, li għandha tkun dejjem a' spejjes tal-konvenuti, ser jinħoloq xi inkonvenjent temporanju lill-Atturi. Pero' dan huwa naturali, bħal meta l-Atturi ma kellhomx id-dawl u siegħa u nofs wara reġa' ġie. Fejn in-nies jgħixu fuq xulxin, il-ġirien għandhom ikunu raġjonevolment flessibbli b'mod reċiproku, għaliex llum jien u għada int.

36. Il-Qorti fid-dawl ta' dan kollu, u wara li eżaminat il-kuntratt ta' akkwist tal-Atturi, temmen li huwa permissibbli li l-konvenuti jċaqalqu dan it-tank tal-ilma għal fuq sular ieħor li bnew fl-arja tagħhom. Il-fatt li kif redatt il-kuntratt, dan l-aspett huwa trattat b'mod ġeneriku, huwa ukoll indikattiv li mill-oriġini tiegħu, meta daħlet din il-frażi mill-aventi kawża tal-Atturi, kien maħsub li dan id-dritt jiġi eżerċitat bil-mod kif qed jagħmlu l-konvenuti. Dawn id-drittijiet ġew tramandati u riprodotti minn kuntratti oħrajn li jmorru lura għall-1992 (ara a' fol 135). Għalhekk dan l-ilment tal-Atturi ma għandux mis-sewwa u mhux ġustifikat.

37. Fl-aħħar nett il-Qorti tosserva li ebda waħda mit-talbiet ma hi speċifikament imfassla biex tingħata ordni minn din il-Qorti għat-tneħħija tal-inkonvenjent, tant li kollha huma dikjaratorji. Għalhekk, in mankanza ta' talba għall-esekuzzjoni ta' xogħolijiet, il-Qorti ma tistax tagħti direttivi u ordnijiet kif irid l-artikolu 222 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. B'dana kollu

xorta qed tirriserva lill-Atturi kull dritt li talvolta għandhom skont il-liġi fir-rigward ta’ dan l-aspett.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta’ u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa’ l-ewwel talba Attriċi pero’ bil-mod kif spjegat f’din is-Sentenza.

Tilqa’ t-tieni talba Attriċi limitatament għal ftuħ ta’ twieqi li jagħtu għal fuq ix-xaft u għall-estensjonijiet ta’ gallarija għal fuq il-parapett propjeta’ tal-Atturi.

Tilqa’ it-tielet talba Attriċi u dan sa fejn din hija kompatibbli ma’ dak li jintqal f’din is-Sentenza.

Tilqa’ ir-raba’ talba attriċi limitatament inkwantu jirrigwarda biss dak li intqal f’din is-Sentenza.

In vista taċ-ċirkostanzi spejjes tal-Kawża għandhom ikunu kwantu għal tnejn minn ħames partijiet ($^{2}/_{5}$) għall-Atturi u kwantu għal tlieta minn ħames partijiet ($^{3}/_{5}$) għall-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur