QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023.

Numru 11

Rikors numru 218/21/1 FDP

Flavia Aquilina u Raymond Aquilina

v.

John Borg u Carl Borg

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Flavia u Raymond Aquilina minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' Diċembru, 2022, fejn ġew miċħuda it-talbiet tagħhom għaliex qieset li bil-liġi huma ma setgħux iżommu lill-konvenuti John u Carl Borg milli jagħmlu xogħlijiet strutturali fuq il-ħajt ta' barra tal-ġid tagħhom u li

f'kull każ dawn ix-xogħlijiet ma ħolqulhom l-ebda preġudizzju.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-10 ta' Marzu, 2021, l-atturi fissru li huma sidien tal-post bin-numru 37, fi Triq San Franġisk Zahra, f'Ħaż-Żebbuġ, li jiġi taħt il-post tal-konvenuti bin-numru 38. L-atturi jgħidu li l-konvenuti mingħajr il-permess tagħhom, fetħu u wessgħu aperturi fil-ħajt diviżorju, li jħarsu lejn il-parapett tad-dar tagħhom bi ksur tal-**Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili**. Iżidu wkoll, li l-konvenuti ma għollewx l-opramorta fuq il-bejt tal-ħajt divizorju bi ksur tal-**Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili** u li l-konvenuti introduċew sporġenzi li mill-ħajt diviżorju jagħtu għal fuq il-parapett tagħhom, biex b'hekk invadew parti mill-arja tal-parapett tagħhom. Minħabba f'hekk, huma kellhom jiftħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara li d-diversi xogħlijiet 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 skont ir-regolamenti tal-bini okkorendo permezz ta' periti nominandi;*
>
> *2. Konsegwentement 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 u illegali u okkorendo dana taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit nominat mill-Qorti;*
>
> *3. U fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi rikorrenti sabiex jeżegwixxu huma stess ix-xogħlijiet 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;*

4. Tagħti kull provvediment ieħor u tagħti kull ordni li jidhrilha xierqa u opportuna fiċ-ċirkostanzi, u dan jekk hemm bżonn li jiġu appuntati periti nominati mill-istess Qorti, sabiex jivverifikaw l-estent tax-xogħlijiet;

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

3. Il-konvenuti Borg wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fil-11 ta' Ġunju, 2021, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi fl-ewwel lok jiġi eċċepit illi l-esponenti għandhom kull jedd illi jagħmlu żvilupp fil-ħajt ta' barra tas-sular proprjetà 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-proprjetà tal-esponenti bl-ebda mod ma huwa wieħed abbużiv u/jew tali li jikkostitwixxi xi servitù jew piż ieħor fuq il-proprjetà 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-xogħlijiet mwettqa fil-ħajt ta' barra tal-propjetà tal-esponenti r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju għall-proprjetà 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.»

4. B'sentenza tal-15 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi: (i) ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti; (ii) laqgħet l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti; u (iii) ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti bl-

ispejjeż kontrihom. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

> *«**Konsiderazzjonijiet***
>
> *20. Ir-rikorrenti qed jisħqu li l-intimati, permezz tax-xogħlijiet 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-xogħlijiet servew biex jiġu 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-xogħlijiet, jinnegaw li ġie kkreat servitù, u jinnegaw ukoll li x-xogħol li sar huwa abbużiv u illegali 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 tal-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 xogħlijiet ta' twessiegħ ta' apertura fl-ewwel sular u bini ta' gallarija fit-tieni sular, ilkoll fil-ħajt diviżorju, u b'hekk qed jiġi sostnut li nkisru d-disposizzjonijiet tal-artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *24. Minn naħa l-oħra, l-intimati ssottolineaw 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-proprjetà 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-dispożizzjonijiet dwar is-servitujiet predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull dispożizzjoni 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 talAppell 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 proprjetà ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx ġie kostitwit servitù f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Liġi.*
>
> *Dan qed jingħad għaliex il-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitħa ma ssirx proprjetà, f'saff orizzontali, ta' sid il-proprjetà 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' proprjetà ta' sid il-*

bitħa sakemm ma jkunx ġie muri li l-proprjetà 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-proprjetà. Fil-fatt, ġie affermat diversi drabi mill-Qrati Tagħna, li l-arja tal-bitħa tibqa' proprjetà ta' sid il-bitħa u ma ssirx proprjetà b'safef orizzontali, ta' sid il-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk fil-każ Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur 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-proprjetà 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-proprjetà 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 servitù, 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 jreġix peress li l-konvenuti igawdu servitù 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 Imħallef 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). Servitù 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 proprjetà tiegħu kif huwa ukoll il-parapett li hija proprjetà 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 diġà hemm bieb fil-ħajt ta' barra fit-tieni sular, proprjetà 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-utilità 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 diffikultà 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 ippreċiżat, 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-'ħajt ta' barra' huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, filwaqt li l-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjetà 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-proprjetà 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-kawżi diġà 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 proprjetà 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 mal-istabbilità ta' dak il-ħajt. Għalhekk, din il-Qorti tqis li meta ħajt diviżorju li jikkonfina ma' proprjetà ta' terzi fil-fond sottostanti, ikun il-ħajt estrem jew tal-faċċata u li jagħti direttament għat-triq pubblika l-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' servitù 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."*

<u>Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami</u>

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-xogħlijiet fuq is-sit in kwistjoni. Illi mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat, li saru x-xogħlijiet 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-xogħlijiet mertu ta' din il-vertenza, li kollox kien konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtoritajiet relevanti. Il-Qorti, madankollu, 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-Awtorità 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 mqajma 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-xogħlijiet saru fl-ewwel sular u fit-tieni sular, liema xogħlijiet saru fil-ħajt ta' barra li jagħti għat-triq.

48. Il-Qorti, madankollu, tibda billi tosserva li, għal dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti u ċjoè li x-xogħlijiet 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-xogħlijiet li għamlu l-intimati sar fl-ewwel u fit-tieni sulari, u saru ma' ħajt diviżorju illi huwa proprjetà 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 kkwotata dwar din il-materja, tqis li ix-xogħlijiet li saru fil-każ odjern da parti tal-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, diġà kien hemm ftuħ permezz ta' balavostri, u għalhekk dan juri li s-servitù 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-proprjetà tar-rikorrenti, bħala argument li ma jreġix.

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 dominanti, 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.»

5. B'rikors tal-appell imressaq fil-5 ta' Jannar, 2023, l-appellanti talbu għat-tħassir ta' din is-sentenza u/jew għat-treġġigħ lura tal-atti lill-Ewwel Qorti, bl-aggravju waħdieni jkun li l-Ewwel Qorti applikat ħażin l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** meta qalet li din id-dispożizzjoni tal-liġi tippermetti illi jsiru interventi fuq ħitan ta' faċċati li jikkonfinaw parapett li jinsab 'il ġewwa mit-triq pubblika.

6. Il-konvenuti Borg wieġbu għal dan l-appell fid-29 ta' Marzu, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

7. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

8. L-aggravju waħdieni mressaq mill-appellanti Aquilina jolqot l-applikazzjoni tal-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**, li jaqra hekk:

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

9. L-atturi appellanti jsostnu li dan l-artikolu tal-liġi ma jagħtix jedd lil

sid biex jiftaħ tieqa jew gallarija fuq ħajt li jagħti għal fuq parapett ta' terzi, ukoll jekk dak il-parapett ikun imiss ma' triq pubblika. Ifissru li l-ħajt tal-faċċata ta' ġidhom, fejn il-konvenuti appellati wettqu x-xogħlijiet strutturali, ma jistax jitqies bħala ħajt ta' barra skont l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**, peress li dan il-ħajt ma jagħtix għat-triq pubblika iżda jagħti għal fuq il-parapett tagħhom. Mod ieħor, jgħidu li dan il-ħajt għandu jitqies bħala wieħed diviżorju li jmiss mal-parapett tagħhom. Għalhekk l-appellanti Aquilina jikkonkludu li ladarba l-ħajt huwa wieħed diviżorju u mhux wieħed ta' barra, il-konvenuti appellati ma setgħux jagħmlu fetħiet u xogħlijiet li jaqilgħu 'l barra minn dan il-ħajt, bla ma jkollhom il-kunsens tagħhom.

10. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellati Borg jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li l-għan wara l-projbizzjoni illi wieħed jiftaħ twieqi u aperturi fuq ġid ta' ħaddieħor huwa sabiex titħares il-privatezza ta' dik il-persuna. F'dan il-każ, l-appellati jgħidu li m'hemmx privatezza x'tiġi mħarsa, peress li kulħadd jista' jara dan il-parapett mit-triq ta' barra. B'żieda ma' dan, huma jgħidu wkoll li l-appell xorta waħda ma jistax jintlaqa', ladarba l-appellanti ma kkontestawx it-tieni konklużjoni tal-Ewwel Qorti, fejn sabet illi x-xogħlijiet li ġew imwettqa mill-konvenuti ma żidux fuq is-servitujiet ġa eżistenti u b'hekk ma ħolqulhom l-ebda preġudizzju.

11. Din il-Qorti tosserva li l-kwistjoni dwar jekk jistgħux jinfetħu twieqi jew gallariji fuq parapett ta' terzi, ġiet meqjusa għadd ta' drabi mill-Qrati

tagħna. Għalkemm hemm xi sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li jgħidu mod ieħor, jirriżulta li l-pożizzjoni tal-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward minn dejjem kienet konsistenti, *viz*. illi l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** ma jagħtix dritt lil persuna tiftaħ gallarija li tagħti fuq parapett ta' terzi, anke jekk dan il-parapett ikun imiss mat-triq (ara ***Emanuel Sultana et v. Anthony Cassar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Frar, 1992, ***Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maġġur Peter Paul Ripard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru, 2006, ***Martin Paul Vella et vs. Christopher Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014 u ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2018).

12. F'din l-aħħar sentenza msemmija ġie mfisser li d-dispożizzjoni tal-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** dwar il-jedd ta' sid ta' post mibni fuq sulari, li jagħmel fetħiet fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, toħloq deroga mill-prinċipju ġenerali tal-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili,** li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. Minħabba f'hekk, ingħad li l-**Artikolu 426** għandu jiġi interpretat b'mod dejjaq ħafna u għandu jgħodd għall-ħajt ta' barra tal-binja u mhux għall-ħajt diviżorju. Il-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika; filwaqt li l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jifred proprjetà minn oħra.

13. Issa jekk il-ħajt tal-faċċata tal-binja, kif inhuwa f'dan il-każ, ma jagħtix għat-triq pubblika iżda jagħti għal fuq il-parapett ta' terzi, allura dak il-ħajt ma jikkwalifikax bħala ħajt ta' barra iżda jikkwalifika bħala ħajt diviżorju. Għalhekk kull apertura u kull sporġenza li ssir f'ħajt tal-faċċata li tagħti għal fuq parapett ta' terzi hija regolata bl-**Artikolu 425** u mhux bl-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**.

14. Bi tweġiba mbagħad għall-osservazzjonijiet mgħoddija mill-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, il-Qorti tqis li l-fatt biss li l-parti interna tal-parapett tkun viżibbli għal kullħadd mit-triq, ma jbiddel xejn mill-prinċipju fuq imsemmi, għaliex viżibbli jew le, il-parapett xorta jibqa' fin-nofs bejn il-ħajt tal-faċċata u t-triq. U kif ingħad, biex jgħodd l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**, il-ħajt ta' barra jrid jagħti fuq it-triq u mhux fuq ġid privat. F'kull każ, is-sid tal-parapett għandu interess li jiġi mħares lilu, mhux biss il-jedd tal-privatezza li ħadd ma joqgħod iħares lejn ġidu, imma anke l-jedd tal-proprjetà li ġaru ma jinvadix l-arja tal-parapett tiegħu bi strutturi li jinqalgħu 'l barra mill-ħajt tal-faċċata.

15. Sa fejn għalhekk l-appellanti Aquilina qegħdin jgħidu li l-Ewwel Qorti ma interpretatx kif imiss l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**, l-aggravju tagħhom għandu jintlaqa'. B'hekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Borg kellha tiġi miċħuda u mhux milqugħa.

16. Dan kollu però ma jfissirx illi t-talbiet tal-appellanti kif imfassla fir-rikors maħluf tagħhom għandhom jintlaqgħu. Kif sewwa jgħidu l-konvenuti appellati fit-tweġiba tagħhom għall-appell, l-Ewwel Qorti ma ċaħditx biss it-talbiet tal-atturi appellanti fuq il-bażi tal-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** (li kif rajna kienet konklużjoni ħażina peress li dan l-artikolu ma jgħoddx għal ħajt li jmiss ma' parapett ta' terzi), iżda, l-Ewwel Qorti ċaħdet ukoll it-talbiet tal-atturi appellanti għaliex qieset li x-xogħlijiet li saru mill-konvenuti kienu fuq servitù li ġa kienet teżisti. F'paragrafi 50 sa 52 tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti qalet li ma kienx hemm ħajt magħluq qabel ma saru x-xogħlijiet mill-konvenuti, iżda jidher li kien hemm sporġenza u dehra ta' gallarija. Għalhekk l-Ewwel Qorti ħaddnet ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti u kkonkludiet li l-post tal-atturi ma ġiex aggravat bi preġudizzju għalihom.

17. Għar-raġunijiet tagħhom, l-atturi appellanti għażlu li ma jappellawx minn din il-parti tas-sentenza u għalhekk din il-parti llum għaddiet b'ġudikat.

18. F'dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti ma tistax tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti, kif hekk qed jitolbu l-atturi appellanti, la tajjeb jew ħażin, l-Ewwel Qorti ġa esprimiet ruħha dwar il-fatt li x-xogħlijiet imwettqa mill-konvenuti ma ħolqu l-ebda xkiel lill-atturi appellanti. Bl-istess mod, din il-Qorti lanqas ma tista' tħassar is-sentenza appellata billi hija ma tistax

tistħarreġ dwar jekk ix-xogħlijiet ħolqux xkiel żejjed jew le fuq is-servitù, ladarba ma tressaqx aggravju mill-atturi appellanti fuq dan il-punt.

19. Li tista' tagħmel il-Qorti huwa biss li fin-nuqqas ta' aggravju, tikkonferma l-parti tas-sentenza fejn it-talbiet attriċi ġew miċħuda minħabba li ma ntweriex li l-atturi ġarrbu preġudizzju minħabba x-xogħlijiet imwettqa mill-konvenuti appellati.

20. Hekk ukoll billi ma sarx aggravju speċifiku, din il-Qorti ma tistax tbiddel id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-talbiet attriċi dwar it-tlugħ tal-opramorta.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tiddisponi mill-appell tal-atturi appellanti billi tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Borg u minflok tiċħad dik l-eċċezzjoni; u fl-assenza ta' aggravju speċifiku min-naħa tal-atturi appellanti, tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija, jiġifieri, fejn ġew milqugħa r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti u fejn ġew miċħuda t-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Fl-aħħar nett għalkemm instab li l-atturi appellanti kellhom raġun fl-aggravju tagħhom dwar l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**, l-appell tagħhom xorta ma sewa għalxejn għaliex huma ma appellawx mir-raġuni l-oħra msemmija mill-Ewwel Qorti għaliex it-talbiet tagħhom kellhom jiġi miċħuda. Għalhekk billi dan l-appell spiċċa biex kien biss eżerċizzju akkademiku, huwa xieraq li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-atturi appellanti flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da