QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023

Numru 6

Rikors Numru 209/21TA

Paola armla ta' Carmelo Cassar I.D. 781436(M), u ulied Georgette mart Edgar Ferranti I.D. 470065 (M), Maria Concetta mart Joseph Licari I.D. 7663(M), Anna mart Eugenio Hili I.D. 338073 (M), Anthony Cassar I.D. 114464 (M) u Joseph Cassar I.D. 391577 (M)

vs

Simblija Developments Limited (C 39400)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Paola armla ta' Carmelo Cassar u oħrajn (l-Atturi) tat-8 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi l-atturi huma s-sidien tal-ghalqa denominata "Tal-Ghakba" fil-kontrada tas-Simblija, fil-limiti tan-Naxxar.

2. Illi din l-ghalqa kienet giet akkwistata minn Carmelo Cassar, illum mejjet, ir-ragel tal-attrici Paola Cassar u missier l-atturi l-ohra li huma l-eredi tieghu, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 24 ta' Mejju 1979 (Dok. A).

3. Illi s-socjeta konvenuta hija proprjetarja ta' zvilupp kontigwu, li jmiss mal-ghalqa di proprjeta tal-atturi, liema zvilupp huwa maghruf bl-isem "Hilltop Gardens Retirement Village" u *Nursing Home*.

4. Illi fil-kors tal-imsemmi zvilupp is-socjeta konvenuta ghamlet diversi fethiet fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u installat gradi tal-metall fl-istess fethiet, liema fethiet jaghtu direttament ghal fuq l-ghalqa tal-atturi, u dan ad insaputa u minghajr il-kunsens taghhom u bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tal-esponenti. Tali fethiet huma evidenzjati fl-annessi ritratti (Dokti. B,C,D u E).

5. Illi b'dan il-mod is-socjeta' konvenuta kisret id-dispozizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili li ma jippermettux li jsiru fethiet fil-hajt divizorju bejn zewg proprjetajiet limitrofi u kif ukoll bl-installazzjoni tal-gradi tal-hadid is-socjeta' konvenuta qed tostakola d-dritt tal-esponenti li jghollu ulterjorment il-hajt divizorju hekk kif tippermettilhom il-ligi.

6. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Jannar 2020, l-atturi ilmentaw mas-socjeta konvenuta dwar l-imsemmija fethiet izda minflok, hi akkuzat lill-atturi li qeghdin ivantaw fil-konfront taghha pretensjonijiet infondati.

7. Illi l-atturi ghandhom kull interess u jridu jittutelaw id-drittijiet taghhom fil-konfront tas-socjeta konvenuta.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi l-atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta konvenuta, fil-kors tal-izvilupp maghruf bl-isem "Hilltop Gardens Retirement Village" u *Nursing Home* fil-kontrada tas-Simblija, limiti tan-Naxxar, ghamlet diversi fethiet fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, li mill-istess zvilupp jaghtu direttament ghal fuq l-ghalqa tal-atturi u installat gradi tal-hadid fl-istess fethiet, minghajr il-kunsens preventiv, kontra r-rieda tal-esponenti u bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tal-esponenti kif premess.

2. Tordna lis-socjeta' konvenuta taghlaq l-imsemmija fethiet u tnehhi l-gradi tal-hadid minnha installati taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jista' joghgobha tiffissa.

3. Fil-kaz ta' inadempjenza da parti tas-socjeta' konvenuta mat-talba precedenti entro t-terminu prefiss, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega sabiex l-imsemmija aperturi jinghalqu u jitnehhew il-gradi tal-hadid imsemmija, taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 24 ta' Jannar 2020, kontra s-socjeta konvenuta, li r-rapprezentant taghha huma ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjeta' Simblija Developments Limted li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, l-atturi ghandhom jindikaw liema huma l-Artikoli tal-Ligi li allegatament li qieghdin jigu miksura;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom jaghtu prova tat-titolu tal-ghalqa denominata "Tal-Ghakba" fil-kontrada tas-Simblija, fil-limiti tan-Naxxar;

3. Illi l-hajt *de quo* huwa mibni skont il-ligi u skont il-permessi regolarment mahruga mill-Awtorita tal-Ippjanar u dan wara ftehim ma l-atturi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-fond kontigwu ghall-proprjeta; tas-socjeta' esponenti huwa ghalqa zdingata, li ghaldaqstant ma jsofrix pregudizzju bil-fatt li jkun hemm introspezzjoni da parti ta' fondi attigwi;

5. Illi l-atturi ghandhom jippruvaw li s-socjeta' esponenti ma ghandhiex dritt tpoggi l-gradi tal-hadid fuq il-hajt *de quo*;

6. Illi minghajr pregudizzju ghal dak precitat hekk kif ser jigi ampjament pruvat fil-moi tal-kawza l-istess strutura bl-ebda od tippregudika d-drittijiet tal-atturi fir-rigward tal-hajt divizorju in kwistjoni, u tali struttura lanqas a tippregudika l-integrita' tal-istess hajt;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza u l-atturi ghandhom iressqu kull prova valida u necessarja skont il-Ligi sabiex jipprovaw dak minnhom allegat;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa mill-partijiet fil-perkors ta' din il-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Atturi huma s-sidien ta' għalqa denominata "Tal-Ghakba" fil-kontrada tas-Simblija fil-limiti tan-Naxxar. Din l-għalqa ġiet għandhom b'akkwist minn missierhom id-defunt Carmelo Cassar li jiġi ukoll żewġ l-Attriċi Paola Cassar, fil-waqt l-Atturi l-oħrajn huma eredi tiegħu. Din l-

għalqa ġiet akkwistata mill-imsemmi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-24 ta' Mejju 1979 (a' fol 8).

2. Min-naħa tagħha s-Soċjeta' konvenuta hija propjetarja ta' kumpless għaż-żamma tal-anzjani bl-isem ta' "Hill Top Gardens Retirement Village" ossia Nursing Home. Dan l-iżvillupp jikkonfina u jmiss mal-għalqa tal-Atturi.

3. Fil-kors tal-iżvillup ta' dan il-kumpless, is-Soċjeta' konvenuta wettqet diversi xogħolijiet, fosthom waqqgħet ħajt tas-sejjegħ li kien jifred iż-żewġ propjetajiet. Fuq il-ħitan diviżorju li għamlet speċi ta' fetħiet u bejn pilastru u ieħor installat speċi ta' rails ossia gradi (ara ritratti minn a' fol 14 sa 22 tergo). Dawn iħarsu għal fuq l-għalqa tal-Atturi. L-Atturi jgħidu li dawn ix-xogħolijiet saru ad insaputa u mingħajr il-kunsens tagħhom.

4. L-Atturi qegħdin jinsistu li dan l-aġir tas-Soċjeta' konvenuta jiksru d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili li ma jippermettux tiċriet, twieqi jew fetħiet f'ħitan diviżorji u li tali rails jew gradi tal-ħadid qed jostakolaw lill-Atturi milli jeżerċitaw id-dritt tagħhom li iktar 'l quddiem jinalzaw il-ħajt inkwistjoni qua wieħed diviżorju.

5. L-Atturi interpellaw lis-Soċjeta' konvenuta inutilment biex is-sitwazzjoni tiġi in regola mal-liġi u għalhekk kellhom jagħmlu din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

6. Fil-premessi tar-rikors ġuramentat l-Atturi jilmentaw minn żewġ kwistjonijiet. L-ewwel għaliex is-Soċjeta' konvenuta għamlet fetħiet fil-ħajt diviżorju kontra dak li tgħid il-liġi u t-tieni li minħabba l-installazzjonijiet tal-gradi tal-ħadid is-Soċjeta' konvenuta qed tostakola d-dritt tal-Atturi li jgħollu

ulterjorment il-ħajt diviżorju hekk kif tippermettilhom il-liġi (ara premess 5 a' fol 2). Għalhekk il-Qorti tifhem li t-talbiet qegħdin isiru fid-dawl ta' dawn iż-żewġ ilmenti speċifiċi tal-Atturi.

7. Issa fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom is-Soċjeta' konvenuta eċċepiet preliminarjament, li l-Atturi għandhom jindikaw liema huma l-artikoli tal-liġi li allegatament qegħdin ikun miksura (a' fol 32). Fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2021, is-Soċjeta' Attriċi obbligat ruħha li b'nota tindika liema huma dawn l-artikoli tal-liġi. Din in-nota ma jidhirx li ġiet presentata iżda fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom l-Atturi jinvokaw l-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

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

8. Fil-fehma tal-Qorti din il-parti tal-liġi hija ċara u pjuttost kategorika għalkemm kemm eċċezzjonijiet għaliha kif ser naraw aktar 'l quddiem. Interessanti li jiġi osservat li 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 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 tagħna 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 divisorju li ma jkunx komuni, għax, fil-kodiċi tagħna, il-ħitan divisorji, komuni u le, huma regolati bl-istess mod bl-art. 425. L-iskop prinċipali ta' din il-liġi huwa li sid ta' fond jipproteġi l-propjeta' tiegħu

minn introspezzjoni (Ara **Sentenza fl-ismijiet Maria Azzopardi et -vs- Giuseppe Sciberras, App Ċiv tat-18 ta' Ottubru 1963**).

9. Kif ingħad aktar 'l fuq, ilment ieħor tal-Atturi huwa dak li għada pitgħada ser isibu ostakolu biex jinalzaw il-ħajt diviżorju minħabba li fuq dan il-ħajt ġiet installata grada. Għalkemm ma jissemmiex mill-Atturi huwa l-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili li jagħti dan id-dritt ta' inalzament ta' ħitan kommuni u jiddisponi għalhekk li *kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa.*

10. Is-Soċjeta' konvenuta bħal donnha targumenta li ġaladarba kellha l-permessi ta' żvillupp in regola u li saħansitra jinkludu l-ħajt diviżorju kif inbena u jidher fir-ritratti fuq imsemmija, allura tinsab regolari anke di fronte tal-Atturi. Pero' huwa paċifiku fit-tagħlim ta' dawn il-Qrati li l-permessi tal-bini ma jagħmlux regolari bini li jsir bi ksur tad-drittijiet ċivili ta' terzi. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Maria C. Zammit Lupi et -vs- Magg. Peter Paul Ripard, tat-30 ta' Ottubru 2003**). Għalhekk għandhom raġun l-Atturi meta jargumentaw li l-permessi tal-bini ma jagħtux awtorizazzjoni lis-Soċjeta' konvenuta li taġixxi kontra dak li jridu il-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili partikularment fil-ħolqien tas-servitu.

<u>L-inalzament tal-ħajt</u>

11. Jibda biex jingħad li mir-rapport tal-Perit James Attard jgħid: "*As can be seen from the photos , the external floor level of the Simblija Home is higher than the level of the field. From the measurments taken, the average difference in level from of the Simblija Care Home is 0.97m higher*

than the level of the field." (a' fol 210). Jirrisulta għalhekk li bejn iż-żewġ propjetajiet hemm diżlivell sal-punt li l-propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta qegħda f'għoli aktar fuq l-għoli tal-liġi b'0.97 meters. Issa huwa minnu li artikolu 409(2) tal-Kodiċi Ċivili jistabilixxi li l-*biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.* Anke hawn l-Atturi għandhom raġun meta jargumentaw li l-fatt li parti ta' fuq ta' ħajt li jifred żewġ propjetajiet ikun jappartjeni lis-sid li għandu l-propjeta' fil-parti għolja, ma jfissirx b'daqshekk li ma għandhomx ikunu osservati d-dettami tal-artikolu 525 jew li l-kopropjetarju ikun tilef id-dritt li jgħolli il-ħajt. Dak li trid il-liġi fl-imsemmija artikolu jindirizzaw ħajt diviżorju indipendentement mill-propjeta' ta' dan il-ħajt.

12. Il-Qorti fliet sewwa l-atti tal-Kawża. Fix-xhieda tiegħu Anglu Xuereb jixhed li fil-bidu meta nġiebu l-permessi, kien hemm ħajt tas-sejjiegħ hemmhekk "... allura ridna li inkunu ċari li ħajt jitla' eżatt fin-nofs. Qaluli li Cassar <u>huwa bniedem problematiku</u> allura ċempiltlu u għedtlu ejja ħalli nibgħatu s-surveyor …" (a' fol 153 emfażi tal-Qorti). B'konsegwenza ta' hekk u biex ma jkunx hemm problem saret l-iskrittura privata tat-3 ta' Lulju (a' fol 161). Fuq din l-iskrittura deher f'ismu u għan-nom tal-Atturi l-oħrajn l-imsemmi Anthony Cassar.

13. Huwa ċar li l-atturi l-oħrajn kienu jħallu kollox f'idejn l-imsemmi Anthony Cassar (Ara per eżempju x-xhieda tal-Attriċi Anna Hili li jidher ċar li tagħmel dak li jgħidilha ħuha (a' fol 201 tergo u a' fol 202). Minkejja l-iskrittura fuq imsemmija l-Atturi xorta presentaw mandat ta' inibizzjoni u kif ukoll kawża inkonnessjoni mal-bini ta' dan il-ħajt (a' fol 258) u jekk ma tridx

anke intavolaw proċedura ai termini tal-artikolu 873(4) tal-Kap12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex mhux biss iwaqqfu kull xogħol imma saħansitra jitneħħa dak li kien sar (ara a' fol 220 tergo). Dan apparti n-numru ta' inċidenti li jidher li ġew provokati mill-Attur Anthony Cassar li wasslu anke għal rapport lill-Pulizija (a' fol 235).

14. Minkejja dawn il-proċeduri l-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni qalet hekk: "*Fid-dawl ta' din ix-xhieda, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti l-anqas setghu imqar fuq bazi ta' prima facie li ghandhom jedd ghat-talba u li hemm; ghall-hrug ta' dan il-mandat*". Irid jingħad li l-Qorti f'dawk il-proċeduri astjeniet milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet b'dana li akkollat l-ispejjes lill-Atturi. Aktar minn hekk anke wara li l-Qorti kienet appuntat lill-Perit Alana Saliba biex jirrelata l-Kawża li kienu intavolaw l-Atturi, din ġiet kanċellata u dan kif jirrisulta mill-atti ta' din il-Kawża.

15. Issa huwa minnu li l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa differenti minn ta' dak li kienu jifformaw il-mertu tal-proċeduri fuq imsemmija, imma huwa minnu ukoll li mir-ritratti esebiti kien hemm diġa' il-bidu tal-pilastri u indikazzjoni li ser jinbnew. Meta kien qiegħed jinbena dan il-ħajt kien hemm diġa' indikazzjonijiet tal-pilastri (a' 191 u 192). Bħal donnu l-Attur Anthony Cassar jogħxa kull meta jkollu ma x'xhiex jaqbad anke jekk forsi dan ma jistax jingħad għall-Atturi l-oħrajn. Taraha verosimili ħafna li l-kondotta ta' dan l-Attur tidradixxi motiv ulterjuri li żgur ma hux dak li jeżerċita d-drittijiet tiegħu taħt il-liġi. Il-Qorti ma hiex f'posizzjoni li tgħid l-istess għall-atturi l-oħrajn imma l-kondotta ta' dan l-Attur tgħarraq anke d-drittijiet tagħhom

peress li jidhru li japprovaw l-aġir vessatorju tiegħu b'għajnejhom magħluqa.

16. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-Sentenza fl-ismijiet **Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et (578/2015) deċiża fit-30 ta' Mejju 2014** fejn ġie spjegat hekk :

"Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-liġi ċivili għandu kull dritt li jgħolli lħajt diviżorju sa l-għoli li jixtieq. L-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jagħti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'Sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi: 'Il diritto di sopravelevare il muro comune spetta al condominio incondizionalmente e senza obbligo di indennizzo, anche se la sopraelevazione e` tale che all'altro condominio sia praticamente impossibbile utilizzarla.'

Dan id-dritt huwa rikonoxxut ukoll mill-ġurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu bir-raġun, hu li dan il-bini m'għandux isir kapriċċożament u bi spirtu emulatorju.(Ara Attard vs Xuereb deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 1993. Il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) b'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fil-kawża Saliba vs Cassar ikkwotat approvazzjoni dak li jgħid il-Fadda, fuq il-kwistjoni, fejn jgħid li: 'l-inalzamento puo essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio maliiis non est indulgendum quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che la progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio` costituisce nel altro che un atto di emulazione."

17. Di piu' il-**Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) b'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fl-ismijiet Saliba vs Cassar** ikkwotat b'approvazzjoni dak li jgħid il-Fadda, fuq il-kwistjoni, fejn jgħid li: '*l-inalzamento puo essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio maliiis non est indulgendum quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che la progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio` costituisce nel altro che un atto di emulazione".*

18. Issa, terġa' u tgħid, fil-Kawża li għandha quddiemha din il-Qorti, l-anqas huwa minnu li l-Atturi jridu jgħollu l-ħajt llum, iżda jridu jkunu ċerti li jkunu jistgħu jagħmlu dan xi darba fil-futur. Dan fih innifsu ukoll huwa indikazzjoni ta' kemm tassew iridu li b'għemilhom jibqgħu sal-aħħar jivvessaw lis-Soċjeta' konvenuta anke jekk meta tassew tinqalgħalhom din il-ħtieġa dan id-dritt dejjem jistgħu jeżerċitawh gradi u mhux gradi. Is-Soċjeta' konvenuta jkollha taqla' kollox meta l-Atturi ikunu in bwone fede u li tassew tinqalgħalhom il-ħtieġa li jgħollu dan il-ħajt. Kif josserva Zaccaria "*Ogni condominio del muro commune puo' eziandio farlo alzare*". Pero' fl-istess ħin jispjega "*Ma di buona fede e non gia' col soli intedimento di arrecar nocumento al vicino*" u f'dan ir-rigward jagħmel referenza għall-għadd ta' awturi Franċiżi fuq dan il-punt (**Corso Di Diritto Civile Francese, Napoli, 1862 , Vol II, pg 424**).

<u>L-aperturi mertu ta' din il-Kawża.</u>

19. A skanz ta' repitizzjoni, dak li intqal fir-rigward tad-dritt ta' inalzament japplika ukoll għal dan il-lament tal-Atturi. Iżda jemerġi li l-art tal-konvenuti

ma hiex mibnija u lanqas tista' tiġi żvillupata għaliex hija ODZ anke jekk illum hemm bini fuq iż-żewġ naħat ta' din l-art. Fuq naħa hemm biss Triq il-Forġa tifridha mill-iżvillupp ta' faċċata tagħha (ara a' fol 213 , fol 192 u ritratt a' fol 22 tergo meħud mill-propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta. Ara ukoll xhieda ta' Anthony Cassar a' fol 186). Fuq in-naħa l-oħra l-iżvillupp tas-Soċjeta' konvenuta.

20. F'dan l-istadju issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Maria Concetta Zammit Lupi -vs- Maġġur Peter Paul Ripard et, PA tat-30 ta' Ottubru 2003**, konfermata mill-Qorti tal-Appell, fejn intqal illi:

"*Hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero', meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta`tieghu."*

21. Fis-sentenza fl-ismijiet ta' **Saviour Gauci noe -vs- Robert Zammit, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2010**, intqal hekk:

"*Huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi tieqa fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor ma tohloq qatt servitù ghax titqies li thalliet miftuha b'mera tolleranza (ara 'Vella et v. Gatt et' – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-20 ta' Ottubru 2005 fil-kawza 'Micallef vs Spiteri':*

"skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u rrewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunx ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza" u "jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni, ghandu d-dritt li jitlob l-gheluq taghhom; infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, il-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura t-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt talparti l-ohra" (ara ukoll **Vella -vs- Buttigieg, Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru 1941**).

22. Posizzjoni identika ttieħdet ukoll mill-**Qorti tal-Appell fis-Sentenza tal-10 ta' Ġunju 1953 fil-kawża fl-ismijiet Xuereb Montebello et -vs- Magri et**, meta qalet li hu paċifiku fil-ġurisprudenza maltija illi l-esistenza ta' tieqa miftuħa fil-fond propriju għal fuq art jew spazju mhux mibni ta' ħadd ieħor ma hix servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnijin. U sid din l-art jew dan l-ispazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, sakemm is-sid tal-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitù "luminium" imma jew is-servitù "ne liminibus afficiatur" jew dik "altius non tollendi".

23. Imbagħad fis-Sentenza tad-9 ta` April 1954 fl-ismijiet Brincat -vs- Caruana et", il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li: "l-*prekarjetà u t-tolleranza jeskludu l-kuncett ta' servitù. Din il-Qorti tghid mill-ewwel li l-partijiet ma*

ressqu l-ebda prova li fil-kaz tal-lum kien hemm xi servitù "luminium" jew xi servitù "ne liminibus afficiatur" inkella xi servitù "altius non tollendi". Ghaldaqstant tenut kont tal-post fejn kienu l-aperturi in kwistjoni u fejn kienu qed jghatu, din il-Qorti tqis li nfethu b'tolleranza. Ghalhekk fil-kaz tal-lum kienu kemm kienu ilhom miftuha dawk l-aperturi huwa fattur irrilevanti ghall-fini tal-kostituzzjoni ta' servitù ghaliex tolleranza anke ghal zmien fit-tul ma tikkonvertix dik it-tolleranza f'pussess."

24. Permezz ta' deċiżjoni tat-30 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn irriteniet illi t-twieqi u l-bieb li jagħtu għal fuq l-art tas-soċjetà attriċi għandhom jitqiesu hemm b'sofferenza prekarja. Il-Qorti qalet hekk:

"*Hu permess, skont il-gurisprudenza, li persuna tiftah rewwieha jew tieqa fil-hajt jew vicin il-hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art <u>ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjetà tieghu</u>; ara Bonello v. Borg, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Dicembru, 1979, u Cutajar Paris v. Fiorini, deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru 1999. Kwindi, z-zmien tal-aperturi huwa rrilevanti ghall-meritu tal-kwistjoni, ghax darba dawn jitqiesu miftuha b'semplici tolleranza, ma jistghux jaghtu lok ghal xi dritt. ... Issa kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Rapa v. Zerafa, deciza fl-14 ta' Jannar, 1983, l-ezistenza ta' tieqa miftuha fuq art jew spazju*

mhux mibni ta' haddiehor mhux servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew lispazju jibqghu mhux mibnija, u s-sid ta' din l-art jew spazju jista' jibni fuqhom u jaghlaq it-tieqa jekk sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax li ghandu miftuha favur tieghu mhux is-semplici servitù "luminum", imma dik "ne luminibus officiatur" jew l-ohra "altius non tollendi". (ara wkoll **Schembri vs Pace, deċiża mill-istess Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Jannar, 2007**)."

25. Dwar dak li ntqal aktar 'l dwar il-prinċipju tal-emoluzjoni ssir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Bonello Du Puis vs Bonnici, deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-22 ta' April 2009**, fejn ġie ċitat b'approvazzjoni dak li ġie deċiż fl-Italja fuq dan il-punt: '*sono caratterizzati dallo scopo esclusivo di nuocere, o di recare molestia ad altri, si e` al di fuori dell ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso in cui il proprietario, che l'atto ha compiuto si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come nel caso della comunine forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque usi compatibile con la sua natura e con i diritti del vicino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro recizione del proprio fondo. (Cass. 12 Ottobre 1960, n 2670 Giust Civ. Mass 1960, 1015) (p.588).".*

26. Issa jekk wieħed mid-drittijiet li jipproteġi l-artikolu 525 huwa fost oħrajn dak li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-propjeta' tal-ġar, ma jirrisultax li ser ikun hemm xi xorta ta' prospett stante li l-art inkwistjoni hija fiha innifisha miftuħa b'mod li kulħadd jista' jħares għal ġewwa fiha bl-akbar faċilita'. Di fatti diġa' intqal, kif din l-għalqa tmiss ma' triq il-Forġa fejn hemm

ammont sostanzjali ta' djar mibnija li kollha jħarsu għal ġewwa fiha. Anke l-istess Attur Anthony Cassar jaqbel li anke jekk jingħalaq fejn hemm ir-railings xorta ser ikun prospett għal fuq il-propjeta' tagħhom minn bnadi oħra tal-propjeta' tas-Soċjeta' konvenuta (a' fol 186).

27. B'dana kollu ma jfissirx li jekk ġenwinament l-Atturi jkollhom bżonn jagħlqu dawn l-aperturi ma jkunux jistgħu jagħmluh partikolarment jekk jottjenu permess ta' żvillupp fuq l-art tagħhom. Imma sakemm din il-Qorti temmen li l-motiv tagħhom ma hux wieħed ġenwin u x'aktarx bi skopijiet oħra f'moħħhom li huwa differenti minn dawk li trid il-liġi, it-talbiet tagħhom ser ikunu miċħuda.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Fil-waqt li **tilqa' is-sitt eċċezzjoni** tas-Soċjeta' konvenuta **tiċħad** it-talbiet Attriċi.

Spejjes tal-kawża għall-Atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur