QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmintax (18) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 391/2021 FDP

Fl-ismijiet

Raymond Miller (722045M) u martu Simonette Miller (ID 940748M)

Vs

Future Dwellings Co. Ltd. (C 29852)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartament internament innumerat ħdax (11) sitwat fir-raba' sular (third floor) tal-block ta' appartamenti bin-numri uffiċjali tnejn u tmenin (82) u tlieta u tmenin (83) bl-isem Lapsi Court, fi Triq Lapsi, San Ġiljan, liema appartament ir-rikorrenti akkwistaw mingħand is-soċjeta' intimata permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Clyde La Rosa tad-29 ta' Mejju 2007 (kopja tal-kuntratt hawn anness bħala Dok. A);*

   2. *Illi l-imsemmi appartament tar-rikorrenti jinkludi terrazzin fuq in-naħa ta' quddiem tal-istess appartament li jagħti għal fuq Triq Lapsi;*

   3. *Illi ferm wara l-imsemmi akkwist, is-soċjeta' intimata żviluppat l-arja ta' fuq l-appartament tar-rikorrenti b'dan illi, mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti iżda b'mod abbużiv u illegali, għamlet u fetħet twieqi ġodda fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tas-soċjeta' intimata u l-arja proprjeta' tar-rikorrenti, liema twieqi għalhekk jagħtu għal fuq l-arja u kif ukoll fuq*

it-terrazzin proprjeta' tar-rikorrenti, kif jirriżulta mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok. B u Dok. C, u kwindi l-istess twieqi huma bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll joħolqu prospett fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u mingħajr ebda dritt fil-liġi;

4. *Illi l-ħajt li fih infetħu t-twieqi in kwistjoni da parte tas-soċjeta' intimata m'huwiex estensjoni tal-ħajt ta' barra, tant li jinsab aktar minn erba' (4) metri 'l ġewwa u 'l bogħod mill-ħajt ta' barra tal-block li fih jinsab u għalhekk mit-triq, u kif ukoll l-istess ħajt ma jagħtix għal fuq it-triq iżda jagħti għal fuq it-terrazzin tar-rikorrenti, tant li t-triq lanqas biss tidher mill-istess twieqi in kwistjoni (Dok. D). Kwindi, l-ħajt li fih jinsabu u li ġew magħmula u miftuħa t-twieqi in kwistjoni hu ħajt diviżorju u għaldaqstant l-Artikolu 426 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ odjern;*

5. *Illi għalkemm ġiet interpellata mir-rikorrenti permezz tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Novembru 2018 bin-numru 3924/2018, sabiex tagħlaq it-twieqi in kwistjoni, s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti;*

6. *Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti togħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li, b'mod abbużiv u illegali u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, s-soċjeta' intimata għamlet u fetħet twieqi ġodda fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħha u l-arja proprjeta' tar-rikorrenti, liema proprjeta' tinsab fil-block ta' appartamenti bin-numri uffiċjali tnejn u tmenin (82) u tlieta u tmenin (83) bl-isem Lapsi Court, fi Triq Lapsi, San Ġiljan, u dan bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Konsegwentement, tikkundanna u tordna lis-soċjeta' intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, tagħlaq u timblokka b'mod permanenti l-istess twieqi in kwistjoni a spejjeż tagħha u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, u fin-nuqqas li tali twieqi jingħalqu u jiġu mblukkati kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jagħlqu u jimblukkaw it-twieqi in kwistjoni huma stess, a spejjeż tas-soċjeta' intimata.*

   Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' intimata li hi minn issa nġunta in subizzjoni.

2. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2017, l-intimat laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiża:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi kull ma għandhom huwa flat sottostanti il-penthouse tal-istess soċjeta' konvenuta u, skont il-liġi, meta is-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel galleriji, twieqi u aperturi oħra basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa is-saħħa ta' dak il-ħajt.*

2. *Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, it-talbiet attriċi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex kif jirriżulta kjarament mill-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Mejju 2007 li bih l-atturi xtraw il-proprjeta tagħhom, is-soċjeta' konvenuta li biegħetilhom tali flat, espressament irriżervat għaliha l-arja tal-flat mibjugħ lill-istess atturi. Fl-istess kuntratt fil-fatt jingħad "the vendor company is retaining in its favour the exclusive ownership of all common parts areas and services available for the use of the Purchaser and their successors in title, as above specified, as well as of the roof and the airspace of the block." Is-soċjeta' konvenuta kienet bniet din il-blokka fuq il-fond 82/83, Lapsi Court, Lapsi Street, San Ġiljan u inter alia biegħet lill-konvenuti biss il-flat indikat fil-kuntratt indikat u eżebit mill-istess atturi bħala Dok. "A" bil-patt espress illi l-arja sovrastanti l-istess flat mibjugħ lill-atturi, għandha tibqa' esklussivament proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta eċċipjenti u għalhekk it-talbiet attriċi wkoll huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

3. *Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, ma huwiex minnu illi s-soċjeta' konvenuta fetħet twieqi jew aperturi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tal-atturi u dik tas-soċjeta' konvenuta.*

4. *Illi, subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, t-talbiet attriċi huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif jirriżulta kjarament mill-kuntratt tad-29 ta' Mejju 2007 eżibit mar-Rikors Ġuramentat bħala d-dokument "A" u kif ukoll ser jirriżulta fit-trattazzjoni orali tal-istess kawża, is-soċjeta' konvenuta qed tagħmel użu mid-drittijiet legali li ttiha il-liġi u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu kollha respinti.*

<u>Fatti</u>

1) *Illi is-soċjeta' konvenuta xtrat l-art li fuqha qabel kienu mibnija il-fondi 82 u 83, Lapsi Court fi Triq Lapsi, San Ġiljan, iddemoliet l-istess fondi u fuqhom bniet numru ta' flats li wieħed minnhom huwa l-flat numru ħdax (11) sitwat fir-raba' sular (third floor) tal-blokk ta' appartamenti bl-istess numru 82/83, Triq Lapsi, San Ġiljan. Lill-atturi l-esponenti ma biegħetilhom assolutament xejn aktar, u anzi, żammet l-arja sovrastanti l-istess flat mibjugħ lill-atturi esklussivament għaliha.*

   Fl-arja sovrastanti l-flat mibni lill-atturi l-esponenti bniet penthouse li minnu fetħet twieqi fil-ħajt ta' barra u ċioe` dak li jagħti għal Triq Lapsi. Il-prinċipju dejjem kien qui suo iure utitur neminem laedit.

2) *Illi dwar dak imsemmi fir-Rikors Ġuramentat, l-esponenti ma taqbel xejn fejn l-atturi jallegaw li nfetħu twieqi fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta'*

tagħhom u dik tas-soċjeta' konvenuta jew li nfetħu xi twieqi kontra dak li tippermetti l-liġi;

3. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija fosthom:

    a. Il-kuntratt ta' akkwist datat 29 ta' Mejju 2007 (fol 4);
    b. Ritratti ppreżentati mir-rikorrenti (fol 15);
    c. Ritratt ppreżentat mis-soċjeta' intimata (fol 29).

4. Rat l-affidavit ta' **Raymond Miller**, ippreżentat fit-12 ta' Jannar 2022 (fol 33).

5. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

6. Rat l-affidavit ta' **Jeffrey Bezzina**, rappreżentant tas-soċjeta' intimata u ppreżentat fit-18 ta' Marzu 2022 (fol 40).

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Raymond Livori**, bħala rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, mogħtija fit-30 ta' Mejju 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentati. (fol 61).

8. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Raymond Miller illi ngħatat fit-30 ta' Mejju 2022 (fol 168).

9. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Jeffrey Bezzina illi ngħatat fit-30 ta' Mejju 2022 (fol 171).

10. Semgħet ix-xhieda in ri-eżami ta' Raymond Miller illi ngħatat fit-29 ta' Settembru 2022.

11. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2022 il-partijiet għarrfu illi ma kellhomx aktar provi filwaqt illi talbu lill-Qorti tagħmel aċċess fuq il-post.

12. Rat illi sar aċċess fuq il-fond minn dina l-Qorti fil-15 ta' Novembru 2022 (fol 182).

13. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub finali tar-rikorrenti ppreżentati fil-21 ta' Frar 2023 (fol 185).

14. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub finali tas-soċjeta' intimata ppreżentati fit-23 ta' Mejju 2023.

15. Rat illi, fuq talba tal-konsulent legali tar-rikorrenti, saret trattazzjoni orali fl-20 ta' Ġunju 2023, wara liema trattazzjoni il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

16. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Mejju 2007, ir-rikorrenti Raymond u Simonette Miller akkwistaw mingħand is-soċjeta' intimata Future Dwellings Co Limited il-flat numru 11, fuq it-tielet sular ta' blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'Lapsi Court', 82/83, Lapsi Street, San Ġiljan, fejn fil-kuntratt ta' bejgħ ġie stipulat is-segwenti:

By virtue of this deed the Vendor Company sells, transfers and conveys unto the Purchasers who accept, purchase and acquire the flat in shell form internally numbered eleven (11) situated on the third floor of a block of flats officially numbered eighty two / eighty three (82/83) and named "Lapsi Court", in Lapsi Street, Saint Julians. The said block of flats has been constructed over the site formerly occupied by the tenements numbered eighty two / eighty three (82/83) in Lapsi Street, Saint Julians. The said flat overlooks Lapsi Street and the parties declare that it is situated in that part of the said block previously occupied by the house at number eighty three (83) in Lapsi Street.

The said flat is being sold together with the right of use which is perpetual and transferable to third parties, together with the other flats in the said block of flats of the main door, the entrance, the entrance hall, the stairs and stairwell, the landings, the lift, the drains and the drainage system and in general of all those parts, areas and services in the said block of flats which are intended for common use, however excluding the roof. The said roof is subject to the servitude in favour of the flat, the subject of this deed, of the right to fix a water tank of a maximum capacity of five hundred (500) litres on that part of the said roof where indicated by the owners of the said roof and the right but not the obligation to participate in the communal satellite dish and the right of access to the same roof for the purposes of fixing and repairs to the said water tank and communal satellite dish with prior agreement with the owners of the roof and which access is not to be unreasonably denied. Furthermore the said flat enjoys and is subject to such servitudes deriving from its position as forming part of a larger block of flats.

The Vendor Company is retaining in its favour the exclusive ownership of all the common parts, areas and services available for the use of the Purchasers and their successors in title, as above specified, as well as of the roof and the airspace of the block. The Vendor Company reserves the right to build further storey/s on the roof of the block ....

17. Jirriżulta illi, permezz ta' Permess Numru 06208/16 maħrug fis-27 ta' Jannar 2017, is-soċjeta' intimata ottjeniet il-permess għal "*Construction of a setback floor over exising development approved in PA5400/05*" – vide fol 144.

18. Jirriżulta illi, f'tali permess, is-soċjetà intimata ġiet awtorizzata illi ttella' sular fuq l-arja sovrastanti l-propjetà tar-rikorrenti, kif ukoll tiftaħ twieqi jħarsu fuq it-terrazzin tal-propjeta' tar-rikorrenti, liema kostruzzjoni sussegwentement saret.

19. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed joġġezzjonaw għal fatt illi s-soċjeta' intimata fetħet twieqi jħarsu fuq it-terrazzin tagħhom, fejn ikkontendu illi tali twieqi infetħu fuq il-ħajt diviżorju li jinsab bejn il-propjetà tas-soċjeta' rikorrenti u t-terrazzin propjetà tagħhom, u għalhekk niedew il-proċeduri odjerni sabiex jiġi dikjarat illi tali twieqi kienu illegali w għalhekk kellhom jingħalqu.

20. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata tikkontendi illi hija kellha kull dritt illi tiftaħ twieqi fuq il-faċċata tal-binja u għalhekk tali twieqi kienu legali.

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta waqt l-aċċess illi sar minn dina l-Qorti, kif ukoll kif jidher fir-ritratt a fol 16 tal-proċess, illi fl-iżvilupp illi sar mis-soċjeta' intimata fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, l-istess soċjeta' intimata tellgħet ħajt fuq il-ħajt ta' barra tal-fond tar-rikorrent li jagħti għal fuq terrazzin tagħhom, u fuq tali ħajt, sussegwentement is-soċjeta' intimata fetħet aperturi tul il-ħajt kollu.

22. Jirriżulta illi r-rikorrenti jishqu illi tali ħajt huwa attwalment wiehed diviżorju u għalhekk, a tenur tal-Artikolu 425 tal-Kap 16, is-soċjeta' intimata ma setghetx taghmel aperturi oħra, filwaqt illi s-soċjeta' intimata tikkontendi illi tali ħajt huwa attwalment il-ħajt ta' barra tas-sular tiegu u għalhekk tapplika l-Artikolu 426 tal-Kap 16.

23. Jirriżulta mhux ikkontestat illi t-terrazzin illi hemm mal-fond ossija appartament tar-rikorrenti u li jagħti għal fuq it-triq, huwa terrazzin propjetà esklussiv tar-rikorrenti stess w s-soċjeta' intimata ma tgawdi ebda dritt fuqu.

Ikkunsidrat

24. Fi-kawża ***Kevin Taliana vs Fabien Vella et***, Rikors Ġuramentat Nru 485/13 deċiża fil-31 ta' Ottubru 2017, il-kwistjoni dwar x'jikkonsisti f'ħajt diviżorju u ħajt fuq il-faċċata ġiet kkunsidrata in funditus, u jkun opportun illi dina l-Qorti tirriproduċi r-raġunament magħmul minn dik il-Qorti:

> ***Id-distinzjoni bejn ħajt diviżorju u ħajt ta` barra***
>
> *Qamet il-kwistjoni dwar jekk il-ħajt li fihom nfetħu l-aperturi huwiex ħajt diviżorju jew ħajt ta` barra.*
>
> *Il-kwistjoni qamet għaliex l-attur kien isejjes il-pretensjonijiet tiegħu fuq l-Art 425 tal-Kap 16.*
>
> *Il-periti ġudizzjarji waslu għall-konklużjoni illi fejn infetħu l-aperturi jikkwalifika bħala ħajt ta` barra u għalhekk il-materja kienet regolata bl-Art 426 tal-Kap 16.*
>
> *Iż-żewġ disposizzjonijiet kienu trattati fil-ġurisprudenza.*
>
> *Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Diċembru 1941 fil-kawża:* **Neguzjant Giuseppe Vella vs Angelo Buttigieg** *: il-Qorti tal-Appell qalet hekk dwar l-Art 425 tal-Kap 16 :-*
>
>> *Il-liġi tagħna hija kategorika fil-projbizzjoni li tagħmel illi fil-ħajt diviżorju ma għandhomx jinbnew aperturi. Fid-dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju, għalkemm dawn ikunu jħarsu fuq il-fond viċin (ara L Altius Cod De Servitutibus et Aqua ; Cipolla De Servitutibus urbanorum et praediorum, Cap 22, no 1 e 2, Pecchio « De Servitutibus », Cap E quest 19, no 1, 2, e 3 ; u s-sentenza ta` din il-Qorti in re Barbara vs Falzon tat-28 ta` Novembru 1890 – Kollez Vol XII, 548). Kien jiġi eċċettwat il-każ*

> *meta dawk l-aperturi jsiru għad-dispett tal-viċin, għaliex allura kien ikun applikat il-prinċipju l-ieħor illi « malitiis non est indulgendum ».. Jekk il-viċin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi, għaliex bihom iħoss suġġizzjoni, għandu d-dritt li jitlob l-għeluq tagħhom ; in fatti jekk l-aperturi qegħdin b` tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-viċin ma jridx iżjed jittollera, il-qorti ma tagħtihx protezzjoni, għaliex allura dik it-tolleranza tispiċċa fin-natura tagħha u ssir dritt tal-parti l-oħra.*

*(ara wkoll : Qorti ta` l-Appell: 5 ta` Ottubru 2001 : **Alexander Booker noe vs Joseph Camenzuli et**)*

*Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Ġunju 1953 fil-kawża : **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et** : il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

> *Hu ormai paċifiku fil-ġurisprudenza Maltija illi l-eżistenza ta` tieqa miftuħa fil-fond proprju għal fuq art jew spazju mhux mibni ta` ħaddieħor ma hix servitu`, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqgħu mhux mibnija ; u sid dina l-art jew spazju jista` jibni u jimmura t-tieqa ammenokke` sid il-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jipprovax, mhux is-sempliċi servitu luminum, imma jew is-servitu ne luminibus officiatur jew is-servitu altius non tollendi. Dawn tal-aħħar ma jistgħux jiġu akkwistati bil-preskrizzjoni imma jeħtieġilhom titolu (art 506(1) (art 469(1) tal-Kodiċi Ċivili).*

*(ara wkoll : **John Bonello et vs Victor Borg noe** - Qorti ta` l-Appell Kummerċjali - 14 ta` Diċembru 1979; **Emmanuel Rapa vs Angelo Zerafa** - Prim` Awla - 14 ta` Jannar 1983; u **Joseph Camilleri et vs Eucharistico Cini** – Qorti tal-Appell - 19 ta` Mejju 2000).*

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Awissu 196 fil-kawża : **Giovanni Gauci noe vs Francesco Saliba**: il-Qorti ta` l-Appell Kummerċjali affermat illi :-

Fil-każ in eżami si tratta minn żewġ stabili separati u distinti anke jekk wieħed in parti sovrappost għall-ieħor u jingħad in parti għax indubbjament hemm it-taraġ esklussiv tal-mezzanin li jieħu mill-bieb esklussiv ta` barra għall-ambjent ta` fuq. Iż-żewġ fondi huma materjalment diviżi, għalkemm sa ċertu punt, inkastati flimkien. It-terran m` għandux aċċess għall-bejt u l-mezzanin m` għandux aċċess għall-btieħi. Il-konvenut bena reċentement sular ieħor fuq il-fond tiegħu u meta għamel hekk fetaħ twieqi fil-ħitan innalzati ġodda li jagħtu għall-btieħi ta` l-attur. L-artikolu 462 (artikolu 425) tal-Kodiċi tagħna jikkontjenti projbizzjoni assoluta ta` ftuħ ta` twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt (« diviżorju » fil-liġi tagħna ; « komuni » fil-liġi Taljana) mingħajr il-kunsens tal-viċin. Il-prova testimonjali tendenti biex tistabilixxi l-allegata non-oppozizzjoni m` hiex rilevanti u lanqas ammissibbli.

*(ara wkoll : **Inez Borg vs Geraldu Farrugia** – Prim` Awla - 5 ta` Marzu 1981; u **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** - Prim` Awla - 18 ta` Novembru 2004).*

Fid-deċiżjoni ta` din Qorti tat-3 ta` Diċembru 2006 [konfermata fl-appell] fil-kawża : ***Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et****, ingħad illi fis-sistema legali 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 ebda invażjoni jew introspezzjoni tal-arja propjeta` tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tagħha ma tistax fil-konfini tal-arja tagħha ma` dik tal-ġar tiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.*

Dwar id-distinzjoni bejn ħitan diviżorji u ħitan ta` barra, il-liġi ma tagħti ebda tifsira ta` ħajt diviżorju.

Fid-deċiżjoni ta` din il-Qorti tat-3 ta` Diċembru 1999 fil-kawża : ***Gatt vs Mintoff*** *: ingħad hekk :-*

> *"mhux il-każ, almenu fis-sistema tal-liġi tagħna li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn ħajt proprju u ħajt komuni jew ħajt li jissepara dar minn fond ta` natura oħra, jew dar minn bitħa ta` oħra sakemm hu diviżorju ...*
>
> *Il-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jifred proprjeta` minn oħra, u f`dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistgħu jinfetħu ebda twieqi jew aperturi oħra."*

Fid-deċiżjoni li tat fl-24 ta` Marzu 1975 fil-kawża :* ***Francis Apap vs Michael Galea****: il-Qorti ta` l-Appell fissret illi sid ta` bitħa għandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti tant li l-prorjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista` jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta` ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta` sid il-bitħa. F` dik il-kawża, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b` mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa ta` l-atturi.

Dwar xi tfisser il-liħi b` ħajt ta` barra, ingħad :

> *Mill-kliem espressi tal-liġi jidher ċar li b` muro esterno, il-liġi qiegħda tirriferixxi għal ħajt tat-triq jew komunkwe għal ħitan li ma jiddividux direttament il-fond minn fondi oħra (e.g. fond li jkollu aktar minn ħajt estern wieħed) imma li jkun dejjem estern. L-art 463 (art 426) infatti, mill-post fejn hu kollokat fil-Kodiċi, jidher li hu maħsub bħala eċċezzjoni għall-prinċipju regolanti l-ħitan diviżorji menzjonat fl-artikolu immedjament ta` qablu 462 (Art 425).*

(ara wkoll : ***Galea vs Micallef*** *- Qorti ta` l-Appell – 11 ta` Ġunju 1971; u* ***Valletta vs Caruana*** *- Prim` Awla - 20 ta` Lulju 1992).*

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Frar 1989 fil-kawża:* ***Cutajar vs Buttigieg****: Il-Qorti tal-Appell saħqet illi l-Art 426 tal-Kap 16 japplika biss għall-ħajt ta` barra u mhux ukoll għall-ħitan l-oħra li jagħtu għall-proprjeta` ta` terzi.

Fid-deċiżjoni ta` din il-Qorti tal-14 ta` Diċembru 2012 fil-kawża: ***Joseph Camilleri et vs Adrian Farrugia et****: ingħad illi :-*

> *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-provvediment bil-mod li għamlu l-atturi, ikun 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 għal ħajt ta` barra li jkun jikkonfina ma` triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu 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 iktar u iktar meta tqis li min ikun għaddej mit-triq m` għandu l-ebda diffikulta biex iħares għal ġewwa l-parapett. Qed jingħad hekk għax l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal għal servitujiet ta` prospett u introspezzjoni.*

Fid-deċiżjoni ta` din il-Qorti fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs Warren Attard** *(op. cit.) ingħad illi :-*

> *Mid-diċitura ta` din id-disposizzjoni (b` referenza għall-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili), huwa evidenti illi d-drittijiet hemm kontemplati jirrigwardaw il-ħajt ta` barra (« external wall », fit-test Ingliż) tas-sular partikolari li kull wieħed mis-sidien ikollu……Issa l-ħajt ta` barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, waqt illi l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjeta` minn oħra. F` dak il-ħajt diviżorju, anke jekk mhux komuni, ma jistgħux jinfetħu twieqi jew aperturi oħra…Hekk kompla jiġi affermat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza tagħha tal-4 ta` Frar 1992 fil-kawża Sultana vs Cassar, fejn ingħad illi l-Art 426 tal-Kap 16 ma jagħtix dritt lil persuna li tiftaħ gallerija li tagħti għal fuq parapett ta` terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.*
>
> *Ir-rilevanza ta` dan kollu għall-każ ta` llum huwa fis-sens illi fil-liġi tagħna ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuħ ta` twieqi ġo shafts u del resto dan jgħodd ukoll għal btieħi meta l-arja tax-shaft jew tal-bitħa tkun tappartjeni lill-terzi.*
>
> *Fil-każ ta` llum, ladarba kien hemm l-oġġezzjoni ta` l-atturi, il-konvenut ma kellux dritt jiftaħ twieqi fuq il-bitħa tal-atturi Mizzi jew it-terrazzin tal-attur Gladwish.*

L-argument tal-konvenut huwa bbażat fuq il-pretensjoni illi huwa kellu jedd jagħmel dak li għamel fil-konfront tal-fondi tal-atturi minħabba s-sovraposizzjoni tat-tliet fondi in kwistjoni. Il-konvenut jikkontendi illi bil-fatt biss tas-sovraposizzjoni tal-proprjeta` tiegħu fuq dik tal-atturi jirriżultaw drittijiet favur tiegħu li huma tutelati mil-liġi. Għalhekk skond il-konvenut huwa seta` validament u legalment iwettaq dak li għamel, mingħajr ma b` ebda mod jikser id-drittijiet ta` l-atturi. Il-konvenut qiegħed igħid ukoll illi ladarba huwa akkwista ukoll l-arja tal-fond Tre Fiori huwa seta` jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq proprjeta` ta` l-atturi.

Fil-liġi tagħna, min hu sid ta` l-art huwa sid wkoll ta` l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta` testendi b` mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżvilupp ta` dik l-arja irid isir b` mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u ta` l-proprjeta` ta` terzi. Persuna li tiżviluppa l-arja tagħha ma tistax, fil-konfini tal-arja tagħha ma` dik tal-ġar, tiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju tal-ġar.

…

Riferibbilment għall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond Tre Fiori kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setgħu jittawwlu għal gol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tgħid illi kien deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta` fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta` introspezzjoni ġol-fond ta` taħtu (ara Buhagiar vs Mallia deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1998).

…

Mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b` hekk ikun intitolat jiżviluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta` terzi. Id-dritt ta` żvilupp ta` arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta` ftuħ ta` twieqi fuq proprjeta` tal-ġar u dan id-dritt irid ikun riżervat espressament u konċess mit-terzi.

Fil-każ tal-lum, ma hemm ebda prova kontrattwali jew ex lege li l-arja tal-fond tal-konvenut tgawdi dritt ta` servitu ta` twieqi fuq il-bitħa tal-fond tal-atturi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.

Għalhekk mhijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenut illi l-fondi tal-atturi huma soffetti għas-servitujiet naxxenti mill-pożizzjoni tagħhom fit-termini tal-kwistjoni kif impostata mill-konvenut. Dan għaliex il-preżenza ta` twieqi li kienu jagħtu fuq il-fondi ta` l-atturi jew parti minnhom qabel akkwista l-konvenut

ma jfissirx li setgħu jinfetħu aktar aperturi jew jiġu alterati dawk eżistenti a detriment tal-fondi tal-atturi.

Premessa din il-ġurisprudenza fl-assjem tagħha, din il-Qorti tqis illi skont il-perit tekniku, l-aperturi l-ġodda jinsabu fil-ħajt ta` barra tal-proprjeta` tal-konvenut li jmiss mal-bitħa u s-side curtilage tal-proprjeta` ta` l-attur. Qed jingħad li l-ħajt huwa ta` barra billi kuntrarjament għal ħitan interni bħal ħitan fuq xaftijiet/btieħi, il-ħajt fejn hemm dawn l-aperturi huwa l-ħajt tal-faċċata kemm fejn hemm il-bitħa ta` l-attur billi din hija proprjament il-parapett ma` Triq il-Qortin u kif ukoll fejn hemm is-side curtilage tal-attur billi l-proprjetajiet fil-kwisjtoni huma semi-detached.

Waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku għamel kjarifika fis-sens illi l-ħajt proprjeta` tal-konvenut li fih infetħu t-twieqi jissepara l-proprjeta` tal-konvenut mill-arja tal-bitħa u side curtilage proprjeta` tal-attur.

Huwa biss l-attur li għandu aċċess għall-bitħa proprjeta` tiegħu.

Għal din il-Qorti, minkejja li l-frażi tal-perit tekniku, ossija : "ħajt ta` barra tal-proprjeta` tal-konvenut" huwa ċar u evidenti li tali ħajt ma jaqax fl-ambitu tal-parametri tad-definizzjoni legali mogħtija lil ħajt ta` barra, hekk kif imfisser fl-Art 426 tal-Kap 16.

Dan il-ħajt huwa ħajt li jifred il-proprjeta` tal-konvenut mill-bitħa u l-arja tagħha li hija proprjeta` ta` l-attur. Għalhekk, dan il-ħajt, kontra dak li rrilevat il-perit legali, għandu jitqies bħala ħajt diviżorju.

Stante n-natura ta` dan il-ħajt, l-Art 426 tal-Kap 16 mhuwiex applikabbli.

Għalhekk il-Qorti sejra twarrab il-konklużjonijiet tal-periti ġudizzjarji.

Ikkunsidrat

25. Il-Qorti ser issa tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjoni tagħha abbażi tat-tagħlim kif fuq riprodott.

26. Kif ġia osservat aktar 'il fuq, it-terrazzin illi hemm fl-appartament Numru 11, ossija l-appartament tar-rikorrenti, huwa propjeta' tar-rikorrenti biss, u ħadd ma għandu aċċess għal tali terrazzin għajr għar-rikorrenti w min ikun qed jokkupa l-appartament tagħhom.

27. Kif ġia osservat aktar 'il fuq ukoll, il-ħajt illi ttella' mis-soċjeta' rikorrenti u li fuqu hija fetħet it-twieqi meritu tal-kawża odjerna, ittella 'l fuq mill-ħajt estera tal-appartament tar-rikorrenti, u mhux 'il fuq mill-ħajt estern tat-terrazzin illi jagħti għal fuq it-triq.

28. Jirriżulta illi, fil-permess ippreżentat mis-soċjeta' intimata u akkordat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, a fol 157 tal-proċess jidher ċar illi fil-pjanta kien indikat bl-aktar mod ċar illi s-"*setback*" rikjesta mill-Liġi sabiex tittella' l-propjeta tas-soċjeta' intimata ġiet ikkalkolata mill-ħajt estern tat-terrazzin tal-propjeta' tar-rikorrenti, fejn hemmhekk ġie

ċarament indikat illi l-faċċata tal-binja illi fuqha kienet ser tibni s-soċjeta' intimata kien l-ħajt estern tat-terrazzin, u mhux il-ħajt estern tal-appartament tas-soċjeta' rikorrenti.

29. Jirriżulta illi, abbażi ta' tali indikazzjoni, is-soċjeta' intimata ingħatat permess sabiex tibni fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, fejn is-soċjeta' intimata ġie lilha permess illi tirtira erbgħa metri u ħamsa u għoxrin ċentimetru (4.25m) mill-faċċata tal-bini u tat-triq, fejn il-faċċata kienet ċarament il-ħajt estern tat-terrazzin.

30. Għalhekk, il-Qorti ssibha ferm diffiċli biex tifhem kif, mal-Awtoritajiet tal-Ippjanar, is-soċjeta' intimata ddikjarat illi l-ħajt tal-faċċata tal-bini kien il-ħajt estern tat-terrazzin tal-appartament tar-rikorrenti filwaqt illi, quddiem din il-Qorti, qed targumenta illi l-faċċata tal-binja huwa attwalment il-ħajt estern tal-appartament tar-rikorrenti – kieku verament il-faċċata tal-binja hija fejn qed tikkontendi s-soċjeta' intimata quddiem dina l-Qorti, dan ifisser illi s-"setback" illi kellha ssir kellha tiġi meqjusa mill-ħajt tal-faċċata tal-appartament tar-rikorrenti u mhux, kif attwalment sar, mill-faċċata tal-ħajt estern tat-terrazzin.

31. Il-Qorti tosserva wkoll illi t-terrazzin huwa propjeta' esklussiva tar-rikorrenti, u ta' dan ma hemm ebda kontestazzjoni.

32. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit il-każ **Carmelo Zammit et vs Paola Tabone** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2018, fejn ġie osservat:

> *"………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 prefjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 et sequitur tal-Kodiċi Ċivili.*
>
> *Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, li si tratta ta' binja b'diversi sulari, li jappartjenu lil sidien differenti, din il-qorti tqis illi l-arja fuq il-gallariji jew terrazzini li jisporġu fuq il-btieħi tal-fond terran, ma tappartjenix lill-atturi Borg u lanqas lill-konvenuta, bħala s-sidien tal-fondi li minnu jisporġu l-gallarijiet. Iżda tappartjeni lill-attur Zammit li huwa s-sid preżunt tal-arja tal-ispazju miftuħ fil-pjan terran tal-binja li fuqu saru dawn l-aperturi u sporġenzi. Dan ifisser li l-isporġenzi li jsiru fuq din l-ajra, mingħajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuħa, ma huwa xejn ħlief invażjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li llimitaw illegalment id-dritt ta' proprjeta' tal-arja billi jgħabbuh jew itaqqlugħ b' servitu, f'dan il-każ ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti, din l-arja kienet libera minn kull piż jew dritt favur terzi."*

33. Jidher ċar, fil-każ odjern, illi l-arja tat-terrazzin hija propjeta' tar-rikorrenti, peress illi jifforma propjeta' esklussiva ta' l-istess rikorrenti.

34. Jirriżulta għalhekk ċar illi l-ħajt li fih fetħu t-twieqi mis-soċjeta' intimata u meritu tal-kawża odjerna, huwa ħajt diviżorju, peress illi jiddividi l-propjeta tas-soċjeta' intimata mill-arja tat-terrazzin tar-rikorrenti.

35. Jirriżulta għalhekk ċar illi, la darba tali ħajt għandu jitqies bħala ħajt diviżorju, dak ifisser illi s-soċjeta' intimata kienet prekluża milli tiftaħ kwalsiasi twieqi ġewwa tali ħajt, bir-riżultat illi l-ftuħ tat-twieqi, kif jirriżulta illi sar, huwa kemm abbużiv kif ukoll illegali.

36. Jirriżulta, għalhekk, illi t-talba tar-rikorrenti timmerita illi tiġi akkolta.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata.

Tilqa' t-talbiet rikorrenti, kif dedotti, u għalhekk:

Tiddikjara li, b'mod abbużiv u illegali u mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti, s-soċjeta' intimata għamlet u fetħet twieqi ġodda fil-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tagħha u l-arja proprjeta' tar-rikorrenti, liema proprjeta' tinsab fil-block ta' appartamenti bin-numri uffiċjali tnejn u tmenin (82) u tlieta u tmenin (83) bl-isem Lapsi Court, fi Triq Lapsi, San Ġiljan, u dan bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tordna lis-soċjeta' intimata sabiex, fi żmien tlett xhur, tagħlaq u timblokka b'mod permanenti l-istess twieqi in kwistjoni a spejjeż tagħha.

Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas li tali twieqi jingħalqu u jiġu mblukkati kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, jagħlqu u jimblukkaw it-twieqi in kwistjoni huma stess u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan permezz ta' rikors appożitu, a spejjeż tas-soċjeta' intimata.

L-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni u ta' kwalsiasi perit illi għandu jiġi nominat kif fuq pprovdut, ikunu kollha kontra s-soċjeta' intimata.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur