QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 11

Rikors numru 1135/15/1 AF

Joseph Micallef u martu Carmen Micallef

v.

Michael Micallef u martu Rita Micallef, u b'digriet tal-25 ta' Mejju 2017 il-Qorti ordnat li tissejjaħ fil-kawża Rose Ann Micallef

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti u l-kjamata fil-kawża u appell inċidentali mressaq mill-atturi minn sentenza ta' nhar is-27 ta' Ġunju 2019, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża, u laqgħet it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti

limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallarija mibnija fit-tieni sular (*first floor*) li tisporġi fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi.

2. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet fil-konfront ta' dik il-gallarija mibnija fit-tielet sular (*second floor*) li tisporġi fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi; u konsegwentement laqgħet l-ewwel talba tal-atturi limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallarija mibnija fit-tielet sular (*second floor*) li tisporġi fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi, laqgħet it-tieni talba limitatament billi kkundannat u ordnat lill-konvenuti u lill-kjamata fil-kawża sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza jneħħu l-gallarija li saret fit-tielet sular (*second floor*) li tisporġi fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi, u laqgħet it-tielet talba billi awtorizzat lill-atturi jagħmlu x-xogħlijiet huma taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li nħatar għal dan l-iskop, f'każ li l-konvenuti u l-kjamata fil-kawża jonqsu milli jagħmlu dak ordnat mill-Qorti fiż-żmien prefiss.

3. Din hi azzjoni li tirrigwarda kostruzzjoni ta' żewġ gallariji li jisporġu fuq il-bitħa parti integrali minn garaxx proprjetà tal-atturi. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi talbu mingħand il-Qorti dikjarazzjoni li l-konvenuti nvadew l-arja tal-bitħa tagħhom u talbu lill-Qorti tordna lill-istess konvenuti sabiex ineħħu kull kostruzzjoni li għamlu mingħajr il-permess tagħhom. Il-konvenuti jargumentaw illi l-arja ta' fuq il-bitħa hi proprjetà tagħhom u dan peress li l-bitħa hi parti integrali tal-garaxx u huma

akkwistaw l-arja ta' fuq il-garaxx inkluż ta' garaxxijiet oħra. Jgħidu wkoll li fir-rigward tal-gallarija fit-tieni sular (*first floor*), intlaħaq ftehim li l-partijiet ma kinux ser ifittxu lil xulxin.

Daħla

4. L-atturi, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fit-2 ta' Diċembru 2015, talbu lill-Ewwel Qorti:

> *"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati esegwew kostruzzjonijiet, specifikatament izda mhux limitatament zewg gallariji, li minghajr ebda dritt fil-ligi u b'mod abbuziv, illegali, klandestin u mhux in linea mal-permess tal-izvilupp invadew l-arja precizament tal-bitha retroposta ghall-fond, ossija garage bla numru ufficcjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq Triq il-Gnien, Dingli; u*
>
> *2. Konsegwentement tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jnehhu kull kostruzzjoni, bini jew xogholijiet maghmula minnhom minghajr il-permess tar-rikorrenti, minghajr ebda dritt fil-ligi u b'mod abbuziv, illegali, kalndestin fl-arja precizament tal-bitha retroposta ghall-fond, ossija garage bla numru ufficjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq Triq il-Gnien, Dingli u dan okkorendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' periti nominandi; u*
>
> *3. Fin-nuqqas jekk ikun il-kaz li l-intimati jonqsu li jaghmlu dak ordnat lilhom skond it-talba kontenuta fil-paragrafu precedenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex huma stess jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u li jigu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba precedenti okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess periti nominandi u dana a spejjez tal-istess intimat".*

5. L-atturi ressqu t-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi hekk kif riprodotti mill-Ewwel Qorti:

> *"L-esponenti huma titolari tal-fond, ossija garage bla numru ufficcjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq*

Triq il-Gnien, Dingli flimkien mal-bitha retroposta u dana in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Anthony Abela datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Marzu elf disgha mija u tlieta u disghin (1993), hawn anness Dok. A

Xi zmien ilu precizament fl-elfejn u wiehed (2001) l-esponenti kienu ikkoncedew b'tolleranza, u minghajr ma gie kostitwit l-ebda servitù permezz ta' kuntratt pubbliku, illi l-intimati jikkostriwuxxu fuq l-arja tal-bitha gallarija.

Recentement l-intimati abbuzivament, illegalment, klandestinament u kontra l-volontà tar-rikorrenti u mhux skond il-permess ta' zvilupp bnew struttura ohra ossija t-tieni gallarija fl-arja sovrastanti l-imsemmi fond, precizament il-bitha retroposta.

L-intimati gew informati illi l-kunsens ghall-ewwel gallarija kien qed jigi rtirat u konsegwentement gew interpellati sabiex inehhu liz-zewg gallariji li kienu permezz taghhom invadew l-arja tal-esponenti izda baqghu inadempjenti".

6. Il-konvenuti ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet, hekk kif riprodotti mill-Ewwel Qorti:

"It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost jispetta li r-rikorrenti jgibu prova li fil-fatt huma sidien ta' dik il-parti tas-sit mertu tal-kawza u li l-intimati ma jgawdu mill-ebda drittijiet fuq l-istess parti tas-sit.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-2001 ir-rikorrenti ma taw l-ebda koncessjoni b'tolleranza izda rrinunzjaw b'mod definittiv ghad-dritt li jistitwixxu kwalsiasi kawza b'rabta max-xogholijiet maghmula mill-intimati u ghalhekk din il-kawza sa fejn tittratta x-xogholijiet mertu tal-ftehim tal-2001, hija improponibbli.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalsiasi xogholijiet maghmula mill-intimati saru bil-konoxxenza u l-kunsens tar-rikorrenti li addirittura attendew ghand il-perit tal-intimati sabiex jivverifikaw il-pjanti li kienu ser jigu pprezentati lill-MEPA u fil-fatt esprimew il-qbil taghhom ghall-istess xogholijiet

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti ma kellhomx il-htiega tal-kunsens tar-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet minnhom mwettqa kif del resto huwa ritenut mill-gurisprudenza tal-Qrati Maltin.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri".

7. Ġiet kjamata fil-kawża Rose Anne Micallef wara li t-talba tal-atturi[1] ġiet milqugħa permezz ta' digriet tal-25 ta' Mejju 2017[2] u peress li t-tielet sular (*second floor*), fejn hemm gallarija mertu tal-kawża, kien donat lil Rose Anne Micallef mill-konvenuti li huma l-ġenituri tagħha[3]. Hi ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet, hekk kif riprodotti mill-Ewwel Qorti:

> *"It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti in kwantu privi minn kull fundament guridiku u fattwali.*
>
> *Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-2001 ir-rikorrenti ma taw l-ebda koncessjoni b'tolleranza izda rrinunzjaw b'mod definittiv ghad-dritt li jistitwixxu kwalsiasi kawza b'rabta max-xogholijiet maghmula mill-intimati u mill-esponenti u ghalhekk din il-kawza sa fejn tittratta x-xogholijiet mertu tal-ftehim tal-2001, hija improponibbli.*
>
> *Minghajr pregudizzju ghas-suespost kwalsiasi xogholijiet maghula mill-intimati u mill-esponenti saru bil-konoxxenza u l-kunsens tar-rikorrenti li addirittura attendew ghand il-perit tal-intimati u tal-esponenti sabiex jivverifikaw il-pjanti li kienu ser jigu pprezentati lill-MEPA u fil-fatt esprimew il-qbil taghhom ghall-istess xogholijiet.*
>
> *Minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti u l-esponenti ma kellhomx il-htiega tal-kunsens tar-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet minnhom imwettqa kif del resto huwa ritenut mill-gurisprudenza tal-Qrati Maltin.*
>
> *Salv eccezzjonijiet ulterjuri".*

8. L-Ewwel Qorti, skont il-verbal tal-4 ta' Frar 2016, innominat lill-Perit Godwin Abela sabiex jiġbor il-provi u jirrelata. Il-Perit ippreżenta rapport nhar it-28 ta' Awwissu 2017[4] u wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

"Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-

---
[1] *Fol. 49.*
[2] *Fol. 54.*
[3] *Fol. 148 – att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, datat it-3 ta' Mejju 2014.*
[4] *Fol.* 65 *et seq.*

provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitha tar-rikorrenti fis-second floor, mibnija mill-intimati w l-kjamata in kawża, inbniet mingħajr il-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar u għaldaqstant, hija illegali u abbużiva.

Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitħa tar-rikorrenti fil-first floor, mibnija mill-intimati, saret bil-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w ġiet sanzjonata mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-permess numru PA 1104/13 maħruġ lill-intimati."[5]

9. Saru diversi domandi in eskussjoni mill-partijiet lill-Perit Godwin Abela[6].

10. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċide:

"1. Tiċħad l-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti u tal-imsejħa fil-kawża;

2. Tilqa' t-tielet u raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tal-imsejħa fil-kawża limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallarija mibnija fit-tieni sular (first floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi, u tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet fil-konfront ta' dik il-gallarija mibnija fit-tielet sular (second floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi; u konsegwentement

3. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament għal dak li għandu x'jaqsam mal-gallarija mibnija fit-tielet sular (second floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tagħhom;

4. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tikkundanna u tordna lill-konvenuti u lill-imsejħa fil-kawża sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza jneħħu l-gallarija li saret fit-tielet sular (second floor) li tisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi;

5. Tilqa' t-tielet talba billi minn issa tawtorizza lill-atturi jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li qiegħed minn issa jinħatar għal dan l-iskop, f'każ illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża jonqsu milli jagħmlu dak ordnat mill-Qorti fiż-żmien prefiss.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti u mill-imsejħa fil-kawża in solidum bejniethom".

[5] *Fol.* 77 *et seq.*
[6] *Fol.* 154 *et seq.* u *Fol.* 158 *et seq.*

11. Il-konvenuti u l-kjamata fil-kawża intavolaw appell nhar il-15 ta' Lulju 2019. L-atturi intavolaw risposta u appell inċidentali nhar id-19 ta' Awwissu 2019.

Fatti

12. Il-konvenut Michael Micallef bena gallarija li tħares fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi fit-tieni sular (*first floor*) u ġab il-permessi neċessarji mill-awtorità konċernata ta' dak iż-żmien.

13. L-attur Joseph Micallef u l-konvenut Michael Micallef, li huma aħwa, iffirmaw skrittura datata l-20 ta' April 2001[7], permezz ta' liema ftehmu u ddikjaraw li:

a. Il-konjuġi Michael u Rita Micallef għandhom ir-residenza tagħhom sovraposta in parti għall-garaxx proprjetà tal-atturi Joseph u Carmen Micallef;

b. Il-partijiet iddikjaraw illi Michael Micallef bena gallarija fuq wara bil-permess tal-istess Joseph u Carmen Micallef li tħares fuq il-bitħa tal-garaxx tal-istess Joseph u Carmen Micallef;

[7] *Fol*. 23.

c. Li l-ilma tax-xita ta' parti mill-bejt, imsejjaħ bejt għoli, tal-istess dar ta' Michael u Rita Micallef, saru xogħlijiet rigwardanti l-istess fuq talba tal-istess Joseph u Carmen Micallef, sabiex dan jaqleb għal ġewwa l-bir li l-istess Joseph u Carmen Micallef għandhom fil-bitħa wara l-garaxx fuq imsemmi;

d. Il-partijiet irrinunzjaw għal kull drittijiet li jfittxu lil xulxin fuq l-istess xogħolijiet b'mod illi dana huwa stat ta' fatt eżistenti u aċċettabbli għall-partijiet kollha;

e. Il-partijiet iddikjaraw li fir-rigward tal-katusi li mill-istess bejt jagħtu għall-bir fuq imsemmi, il-*gulleys* u konnessjonijiet isiru kif hemm bżonn sabiex l-istess ilma jmur kif indikat.

14. Aktar il-quddiem, il-konjuġi Micallef bnew sular addizzjonali fuq dak diġà eżistenti, tielet sular (*second foor*)[8]. L-attur xehed li meta bena t-tieni gallarija, li tissejjaħ ukoll 'pett', il-konvenut Michael Micallef ma talbux permess anke jekk xehed li hu protesta[9].

15. Xehed il-Perit Anthony Galea, li kien inkarigat mill-konvenut Michael Micallef meta nbena t-tieni sular. Dak iż-żmien, l-attur kien klijent

[8] *Fol. 31.*
[9] *Fol. 82.*

tiegħu wkoll. Jgħid li saret applikazzjoni mal-awtorità konċernanti biex jiġu regolati l-gallariji[10] u li l-atturi kelmuh rigward il-gallarija meta din diġà kienet lesta[11].

16. L-attur permezz tal-affidavit xehed li hu ried li dawn iż-żewġ gallariji jitneħħew għaliex joħolqu introspezzjoni fuq l-arja tal-garaxx u jdallmu l-bitħa u jistgħu joħolqulu problemi fil-futur jekk ikun ser jittrasferixxi l-garaxx[12].

Il-binja

17. Il-konvenut Michael Micallef u ħuh George Micallef akkwistaw biċċa art bi sħab u fuqha bnew 4 garaxxijiet u fond fuq il-garaxxijiet[13].

18. Minn dan l-iżvilupp u permezz ta' tpartit ma' ħuh George Micallef, li sar fl-atti tan-Nutar Antoine Agius nhar l-24 ta' Jannar 1990[14], il-konvenut Michael Micallef ħa[15]:

- garaxx bla numru u bla isem f'Ħad Dingli, li fix-xhieda tiegħu jgħid li għandu n-numru 28, bil-faċċata jisbokka fi Triq il-Madalena kif imiss

[10] *Fol. 121.*
[11] *Fol.* 137.
[12] *Fol. 82.*
[13] *Fol.* 143.
[14] *Fol. 20 et seq.*
[15] *Fol. 143.*

man-nofsinhar u mill-punent mal-imsemmija triq ġdida bla isem, u mit-tramuntana ma’ proprjetà ta’ Victor Micallef u fi stat ġebel u saqaf;

- l-arja tal-imsemmi garaxx 28 u l-arja ta’ tliet garaxxijiet oħra (inkluż tal-attur);

- it-tromba tat-taraġ bla numru u li għandu l-isem Saint Joseph;

- dritt li jagħmel bir fil-bitħa;

- pompa tal-ilma fl-arja tal-bitħa;

- jgħaddi l-katusi tal-ilma u tad-drenaġġ;

- medda li tgħaddi minn taħt l-art tal-garaxx tal-attur Joseph Micallef;

- id-dritt li jgħaddi mill-garaxx ta’ Joseph Micallef biex isiru tiswijiet.

19. Rat li l-attur Joseph Micallef akkwista garaxx bla numru uffiċjali però mhux uffiċjalment magħruf bħala n-numru 1, bil-faċċata fuq Triq il-Ġnien, qabel indikata bħala triq ġdida bla isem li tiżbokka fuq Triq Madalena, sottopost għall-beni ta’ terzi, permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ fl-

atti tan-Nutar Anthony Abela nhar l-24 ta' Marzu 1993[16]. Hu akkwistah mingħand Victor Micallef, ħu l-attur u l-konvenut Michael Micallef[17]. Victor Micallef akkwista dan il-garaxx mingħand ħuhom l-ieħor George Micallef. Dan ta' l-aħħar xehed li mal-garaxx hemm bitħa retroposta li hi parti integrali mill-garaxx u li Victor Micallef kien poġġa l-vireg tal-ħadid biex ma jkunx maqbuż il-livell tas-saqaf tal-konkos tal-garaxx, u xehed ukoll li meta nbiegħ il-garaxx ma ġietx speċifikata sa liema filata tal-arja ġiet mibjugħa[18]. Il-konvenut Michael Micallef fl-affidavit tiegħu xehed li mill-ħadid tal-bitħa l-fuq bena l-filati hu[19].

20. Permezz tal-affidavit Joseph Micallef xehed[20] li l-garaxx xtrah mingħand ħuh Victor Micallef u waqqa ħitan diviżorji li kien bena ħuh. Jgħid li ħuh Michael Micallef kien iħalli l-gas fuq il-bejt u li kien ħallieh jagħmel pett biex iqiegħed iċ-ċilindru, però ma kienx lest jagħmel kuntratt. Jgħid li kien kellem lin-Nutar Anthony Abela li assigurah li jekk ma jagħmilx kuntratt, il-pett (gallarija interna) setgħet tinqala' qabel jgħaddu t-tletin sena.

21. Permezz tal-affidavit, il-konvenut Michael Micallef xehed[21] li ħuh Victor Micallef, li akkwista l-garaxx illum proprjetà tal-attur, poġġa l-ħadid

---

[16] *Fol. 4 u* 5.
[17] *Fol. 68.*
[18] *Fol. 119 u 120.*
[19] *Fol. 146.*
[20] *Fol. 82.*
[21] *Fol. 143.*

fl-arja tal-bitħa biex ma jkunx hemm inżul u tlajja minn ħadd u li poġġa wkoll tank tal-ilma fuq *toilet* li bena mingħajr permess u li kellu jitneħħa meta jitrasferixxi l-garaxx, però dan ma tneħħiex meta ttrasferixxa l-garaxx lill-attur. Jixhed li l-atturi kienu qablu miegħu quddiem il-Perit Anthony Galea, rigward il-bini tat-tieni gallarija u ċjoè dak li nbena fit-tielet sular (*second floor*) isir eżatt bħal dik tal-ewwel sular (*first floor*)[22]. Jisħaq li hu kellu l-kunsens ta' ħuh għaż-żewġ gallariji, għalkemm ma kellu bżonn l-ebda kunsens imma talbu biex jevita l-kwistjonijiet. Fir-rigward tal-kunsens għat-tieni gallarija, ma tressqet l-ebda prova dokumentarja.

22. Il-Perit Tekniku għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"8. KONSIDERAZZJONIJIET U PUNTI TRATTATI.*
>
> *Wara li sar l-access fuq il-post, ingabru l-provi kollha w gew esibiti d-dokumenti pertinenti ghal kaz, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.*
>
> *8.01 Jirrizulta mill-provi li dwar l-ewwel gallarija li tisporgi mill-fond tal-intimati ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti kien hemm qbil bejn il-partijiet u dan gie rifless fi skritturaprivate fejn gie maqbul ukoll illi l-partijiet ma kienux se jiehdu passi legali kontra xulxin f'dan ir-rigward.*
>
> *8.02 Dwar il-gallarija li tisporgi fuq il-bitha tar-rikorrenti mis-second floor, propjeta tal-kjamata in kawza, din ma kienx hemm qbil bil-miktub dwarha a volja l-intimatxehed illi kien hemm qbil verbali.*
>
> *8.03 Dwar il-pajpijiet tal-ilma minn fuq il-bejt ghal gol bir, jirrrizulta mill-access li dawn kienu saru, l-esponent mhuwiex f'posizzjoni li jikkonferma jekk l-ilma jasalx gol-bir jew meno pero dan jista facilment jigi kkonfermat.*
>
> *8.04 L-esponent jirriferi ghall-permess numru PA 1104/13 esibit mir-rapprenentant legali tal-Awtorità tal-Ippjanar u l-pjanti annessi w jaghmelbbis-segwenti osservazzjonijiet:*

[22] Fir-rigward ta' dan, il-Perit Tekniku in eskussjoni kjarifika li dan il-fatt ma joħroġ mill-ebda dokument, ħlief mix-xhieda tal-konvenut Michael Micallef (*fol. 153).*

- *Fl-ewwel lok, il-pjanti ma ghandhomx it-timbri tal-Awtorità tal-Ippjanar kif ikunu normalment immarkati meta jinhareg peress u allura l-esponent qed jassumi li huma l-pjanti approvati peress li gew esibiti mir-rapprezentant legali tal-Awtorità tal-Ippjanar;*

- *Fit-tieni lok, fil-pjanta li turi 'Existing Ground Floor, il-garaxx tar-rikorrenti mhuwiex muri korrettement ghaliex it-toilet fil-bitha mhuwiex indikat;*

- *Fit-tielet lok, b'referenza ghal 'Existing/Proposed First Floor', il-gallarija li tisporgi ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti mihiex murija korrettement, din fil-fatt giet mibnija mal-bathroom u mhux minn mal-bedroom kif indikat fuq il-pjanta;*

- *Fir-raba lok, b'referenza ghall-pjanta 'Existing/Proposed Second Floor, ma hemm ebda gallarija sporguta fuq il-bitha tal-garaxx tar-rikorrenti, u jekk din kienet pjanta approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar, allura l-gallarija ezistenti ibniet minghajr permess.*

8.05 L-esponent jidhirlu li l-intimat kien skorrett meta xehed li kellu l-permessi ghaz-zewg gallariji meta fil-fatt kellu ghal wahda biss u kienet dik li saret bi ftehim mar-rikorrenti.

8.06 L-esponent jidhirlu wkoll illi x-xhieda moghtija mill-Perit Galea ma tirriflettix il-fatti, u cioe' li l-applikazzjoni saret bi pjanti li ma jaqblux ma dak li hemm mibni".

23. L-Ewwel Qorti kkonstatat li:

"Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur u l-konvenut huma aħwa. Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, il-konvenut Michael Micallef akkwista mingħand ħuħ George Micallef: 'Il-garage bla numru u bla isem f'Malta, Dingli, bi faċċatta fuq triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Madelene Street....' u 'l-arja tal-imsemmi garage, u ta' tlett (3) garages oħra fl-istess triq ġdida imsemmija, liema garages huma lkoll kontigwi...' Fuq din l-arja l-konvenuti bnew irresidenza tagħhom li tiġi fit-tieni sular (first floor).

Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, l-attur xtara mingħand ħuħ ieħor Victor Micallef 'il-garaxx bla numru uffiċjali, pero mhux uffiċjalment magħruf bin-numru wieħed (1), bi faċċata fuq Triq il-Ġnien...u inklużi mal-istess garage u formanti parti integrali minnu, u aċċessibbli minnu hemm il-bitħa retroposta, bħala liberu u frank, bid-drittijiet u l-ġustijiet tiegħu kollha, u kif l-istess garage suġġett għas-servitù ta' użu ta' bir li qiegħed fil-bitħa tal-garage a favur ta' terzi, fi stat ta' "shell form".' Dan il-garaxx huwa in parti sottopost għar-residenza tal-konvenuti.

Bi qbil bejn il-partijiet, il-konvenut kellu joħroġ pett li jisporġi fuq l-arja tal-bitħa tal-garaxx tal-atturi sabiex ikollu fejn jagħmel ċilindru tal-gass. Skont l-atturi, minflok pett, il-konvenuti għamlu gallarija akbar milli kien miftiehem. L-atturi jikkontendu li l-ftehim dejjem kien li jitneħħa kollox f'każ illi huma jkunu jridu jagħmlu xi xogħol fil-bitħa.

Jirriżulta li fl-20 ta' April 2001, l-atturi u l-konvenuti kienu ffirmaw skrittura li permezz tagħha qablu li l-konvenut bena gallarija bil-permess tal-atturi, liema gallarija tħares fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi. Il-partijiet qablu wkoll illi kienu saru xi xogħlijiet sabiex l-ilma tax-xita li jaqa' fuq parti mill-bejt tal-konvenuti imur fil-bir tal-atturi. Għalhekk, ġie miftiehem li l-partijiet jirrinunzjaw għal kull dritt li jieħdu xi azzjoni ġudizzjara fil-konfront ta' xulxin rigward ix-xogħlijiet li saru stante li 'dan huwa stat ta' fatt eżistenti u aċċettabbli għall-partijiet kollha.'

Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, il-konvenuti ddonaw lil binthom Rose Ann Micallef, l-imsejħa fil-kawża, 'l-arja għal livel ta' tnax-il filata li tiġi t-tielet sular 'il fuq mit-triq formanti parti minn binja numru tnejn u għoxrin (22) Saint Joseph, Triq il-Ġnien, Dingli u ċjoe tiġi sovraposta għal sular ta' garage, u sular li fih post fejn residenti d-donaturi u fl-istess ħin l-istess arja ser tkun sottoposta għal proprjetà (arja) li ser tibqa' tad-donaturi.'

Fuq din l-arja, l-imsejħa fil-kawża bniet sular ieħor pariġġ ta' taħtu fejn illum għandha r-residenza tagħha. Il-kostruzzjoni kienet tinkludi gallarija li tisporġi fuq il-bitħa tal-atturi. Din il-gallarija tinsab preċiżament sovrastanti u pariġġ dik li saret mill-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fit-tieni sular (first floor).

Skont l-attur, din il-gallarija saret mingħajr il-permess tiegħu. Huwa jgħid li jrid li ż-żewġ gallariji jitneħħew minħabba li qegħdin idallmu l-bitħa u minħabba raġunijiet ta' privatezza. Da parti tiegħu, il-konvenut jinsisti li l-atturi ma kellhomx oġġezzjoni la sabiex saret l-ewwel gallarija u lanqas meta saret it-tieni waħda fil-proprjetà tal-imsejħa fil-kawża. Ikompli billi jgħid li dawn il-gallariji huma bżonnjużi għalih sabiex ikollu aċċess minn fejn ikun jista' jagħmel manutenzjoni u jsewwi l-ħsara fil-proprjetà tiegħu u ta' bintu.

Il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

> *"Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitha tar-rikorrenti fis-second floor, mibnija mill-intimati w l-kjamata in kawża, inbniet mingħajr il-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar u għaldaqstant, hija illegali u abbużiva.*
>
> *Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitħa tar-rikorrenti fil-first floor, mibnija mill-intimati, saret bil-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w ġiet sanzjonata mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-permess numru PA 1104/13 maħruġ lill-*

intimati."

Fis-sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jikkontendi li l-azzjoni tallum hija l-actio negatorja, azzjoni biex jiġi dikjarat u stabbilit illi l-fond tal-attur mhuwiex soġġett għas-servitù vantat mill-konvenuti. Fi ftit kliem, kif spjegat il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Paul Agius vs Michael Sultana, tat-30 ta' Ottubru 2001:

"L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

Fil-każ ta' Carmelo Vassallo vs Philip Vassallo et, tat-22 ta' Frar 2011, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk dwar din l-azzjoni:

"…fil-qofol tagħha, kif ingħad, l-azzjoni tal-attur hija dik magħrufa bħala l-azzjoni negatorja li l-għan waħdieni tagħha huwa dak li tikseb dikjarazzjoni li l-g id tal-parti attrici mhux suggett għal servitù favur gid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Kemm hu hekk, hemm min iqis azzjoni bħal din bħala waħda ta' "kwazi rivendika". Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suggett għal servitù, dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suggett għal servitù jew il-kaz fejn fl-imgħoddi kien hemm servitù li ma tkunx għadha jew baqgħet tezisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-ligi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjonipetitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fil-kaz tal-lum, l-attur huwa s-sid tar-raba' li dwaru ressaq l-actio negatoria servitutis u dan bis-saħħa tal-kuntratt tal-immissjoni fi-pussess li sar f'Gunju tal-2007;

Illi kif tajjeb jgħid l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-azzjoni negatorja l-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kwazi-pussess tas-servitù pretiza. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawza bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiz is-servitù. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew tezisti s-servitù minnha vantata".

Konsiderazzjonijiet Legali

L-appell tal-konvenuti u l-kjamata in kawża

24. Il-konvenuti konjuġi Micallef u l-kjamata fil-kawża ressqu appell permezz ta' liema jilmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina

tal-liġi meta ma laqgħetx fl-intier l-eċċezzjonijiet imressqa minnhom.

25. Li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddikjarat li l-arja fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi kienet proprjetà tal-atturi u li għalkemm l-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili jirrifletti l-prinċipju *jure tantum* li min għandu l-art għandu wkoll l-arja ta' fuqha, fil-każ odjern din il-preżunzjoni ġiet maqluba u dan fid-dawl tal-kuntratti esebiti mill-partijiet.

26. Li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata wkoll meta saħqet li l-kuntratti mressqa kienu siekta fir-rigward tal-proprjetà tal-arja u dan għaliex il-kuntratti huma altru milli siekta, u anzi juru li l-konvenuti huma s-sidien tal-arja tal-istess bitħa u garaxx proprjetà tal-atturi. Jargumentaw li dan joħroġ ċar mill-kuntratt tal-24 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius u li skont il-kuntratt ta' akkwist tal-atturi, tal-24 ta' Marzu 1993, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, l-attur akkwista proprjetà sottostanti għal dik ta' terzi u dan ifisser li l-arja kienet esklużа. Li anke mir-ritratti tar-rapport peritali jidher li l-garaxx tal-atturi qiegħed taħt bini ieħor.

27. Dan ifisser li ż-żewġ gallariji mibnija fuq iż-żewġ sulari, li huma tal-istess daqs, jisporġu fuq l-arja tal-konvenut Michael Micallef. *Inoltre* li l-arja tal-garaxx tal-attur hi tal-konvenut, ġie kkonfermat ukoll mill-attur fl-affidavit tiegħu u ġie kkonfermat minn George Micallef, li l-ħadid mqiegħda fuq il-garaxx tal-attur Micallef kienu jservu bħala punt ta'

delineazzjoni.

28. Jargumentaw li l-atturi donnhom iridu jgħidu li l-bitħa fuq wara tal-garaxx hi proprjetà għaliha; dan hu argument żbaljat għaliex il-bitħa tal-garaxx hi biss aċċessorju integrali għall-garaxx u konsegwentement hi koperta bl-istess dikjarazzjoni fil-kuntratti li hija sottoposta għall-proprjetà ta' terzi. Jgħidu li kif ħareġ mir-rapport tal-perit tekniku, din il-bitħa ma tistax tiġi żviluppata u l-iskop tagħha huwa biss għall-ventilazzjoni u biex ikun hemm konnessjoni permezz ta' katusi.

29. Anqas kienet korretta l-Ewwel Qorti meta saħqet li permezz tal-iskrittura tal-20 ta' April 2001, il-konvenuti rrikonoxxew li l-arja inkwistjoni kienet tal-atturi u dan għaliex dak il-ftehim ma kienx intiż biex jiġu trasferiti drittijiet.

30. L**-atturi jwieġbu** li l-konvenuti jikkampaw l-appell tagħhom fuq aggravju wieħed u ċjoè li l-Ewwel Qorti kienet skorretta meta bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-kunċett stabbilit f'Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, *ossia* l-kunċett vertikali tal-proprjetà. Jargumentaw li l-asserzjoni tal-konvenuti li peress li akkwistaw l-arja tal-garaxx huma xtraw l-arja tal-bitħa retroposta ma ssib l-ebda konfort fl-ebda mill-kuntratti ta' akkwist in atti.

31. Jargumentaw li fl-2001, il-konvenuti konjuġi Micallef, kienu

rrikonnoxxew illi huma ma kinux it-titolari tal-bitħa retroposta tal-garaxx u dan minħabba d-dikjarazzjoni li l-gallarija kienet inbniet bil-permess tal-atturi. Isegwi li wieħed jistaqsi li kieku l-arja tal-bitħa kienet tal-konvenuti l-għaliex kellhom joqgħodu jakkwistaw il-permess tal-atturi u jinkarigaw nutar biex jagħmlu skrizzjoni bejniethom.

L-appell inċidentali tal-atturi

32. L-atturi jilmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi u li ma jaqblux li l-azzjoni odjerna mhijiex *actio negatoria*. Jargumentaw illi l-azzjoni negatorja ma hijiex limitata biss għall-kwistjoni dwar ftuħ ta' aperturi kif donnu riedet timplika l-Ewwel Qorti, iżda permezz tagħha l-attur jista' jitlob dikjarazzjoni ġuridika li l-propjetà ma hi kolpita minn ebda piż jew servitù.

33. Isegwi li l-azzjoni hi waħda negatorja fejn qed jittentaw jakkwistaw dikjarazzjoni li l-arja tal-bitħa tagħhom mhux kolpita b'servitù u jwassal għall-aggravju li l-gallariji huma servitù u li setgħu biss jitnisslu bil-liġi, anke b'referenza għall-Artikolu 457 u 458 tal-Kodiċi Ċivili. Iżda l-Ewwel Qorti skartat dan kollu u qieset li għaliex kien hemm skrittura privata fil-passat li jinbena pett fl-ewwel sular, allura ġie maħluq dritt li għandu jiġi osservat skont il-prinċipju *pacta sunt servanda*.

34. Jgħidu li dan hu argument perikoluż għaliex f'każ ta' akkwist dik il-persuna li tkun ser takkwista proprjetà ma tkunx tista' tkun taf mir-riċerki x'tip ta' servitù jeżisti. Jisħqu li f'dan il-każ dak li ngħata lill-konvenuti kien biss tolleranza biex jinbena pett fl-ewwel sular (*second floor*) imma li dan qatt ma ġie espress f'att pubbliku.

35. Il-**konvenuti u l-kjamata fil-kawża wieġbu** li l-iskrittura tal-2001 ma kinitx skrittura fejn kienu qed jiġu trasferiti drittijiet iżda skrittura li permezz tagħha ġie rrinunzjat dritt ta' azzjoni. Jgħidu li l-bitħa tintuża biss għas-servizzi u ma tistax tiġi żviluppata. Li anke jekk l-attur jgħid li ż-żewġ gallariji qed idallmu l-bitħa, dawn huma tal-istess qisien u għaldaqstant l-inkonvenjent hu wieħed minimu.

36. **L-Ewwel Qorti kkunsidrat li:**

> *"Filwaqt illi taqbel illi l-azzjoni tal-lum hija waħda ta' natura petitorja, il-Qorti ma jirriżultalhiex illi l-azzjoni tal-lum hija l-actio negatoria veru u proprja stante li dak li qegħdin jilmentaw minnu l-atturi huwa li l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża invadew l-arja tal-proprjetà tagħhom billi għamlu kostruzzjoni ossia żewġ gallariji li jisporġu 'l barra għal fuq l-arja tal-bitħa tagħhom u ma jirriżultax illi l-atturi qegħdin jilmentaw għaliex il-konvenuti fetħu aperturi li jħarsu fuq l-istess bitħa.*
>
> *Il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ressqu eċċezzjonjiiet identiċi. Fl-ewwel lok jeċċepixxu li l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq l-arja in kwistjoni. Huma jikkontendu li meta l-konvenuti akkwistaw l-arja tal-garaxxijiet, inkluż l-arja tal-garaxx tal-atturi, mingħand George Micallef, l-akkwist kien jinkludi l-arja tal-bitħa de quo. L-argument ewlieni tal-konvenuti allura huwa l-arja ta' fuq il-bitħa tal-garaxx tal-atturi hija tagħhom u mhux tal-atturi. Madanakollu, l-asserzjoni tal-konvenuti ma ssibx konfort fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna.*
>
> *Il-prinċipju ġenerali riżultanti mill-artikolu 323 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li s-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja sovrastanti:*

"Kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."

Il-liġi hija bbażata fuq il-kunċett vertikali tal-proprjetà, u din il-prezunzjoni għandha tkun meqjusa bħala l-punt ta' tluq. Il-presunzjoni hija juris tantum u mhux juris et de jure u min jikkontesta din il-presunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju kif imiss. Ġie affermat diversi drabi minn dawn il-Qrati li l-arja tal-bitħa tibqa' proprjetà ta' sid il-bitha u ma ssirx proprjetà, f'saffef orizzontali, ta' sid il-proprjetà jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk per ezempju, qalet din il-Qorti, diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru 2006):

"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjetà tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l- proprjetà tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss ma ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjetà tal-atturi.

Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjetà ta' terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, però, ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanità jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti johorgu "saving third party rights", u dawn ma ghandhomx dritt jimponu servitù ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjetà ta' terzi."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti taqbel mal-atturi li l-arja tal-bitħa de quo hija tagħhom u mhux tal-konvenuti kif qegħdin jippretendu dawn tal-aħħar. Ladarba l-kuntratti rispettivi tal-partijiet huma siekta dwar il-proprjetà ta' din l-arja, mela allura a tenur tal-artikolu 323 tal-Kap. 16, il-presunzjoni hi li din tappartjeni lil sid il-bitħa.

B'żieda ma dan kollu, li kieku l-konvenuti verament kien minghalihom li l-arja de quo hija proprjetà tagħhom, il-partijiet ma kienux ser jiffirmaw l-iskrittura li saret fl-2001, senjatament sabiex il-konvenuti jorbtu lill-atturi li ma jieħdu l-ebda azzjoni ġudizzjarja fil-konfront tagħhom dwar il-gallarija li saret fit-tieni sular (first floor). Din il-Qorti m'għandhiex dubju li permezz ta' din l-iskrittura, il-konvenuti effettivament għarfu t-titolu tal-atturi fuq l-arja tal-bitħa in kwistjoni. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża imbagħad jeċċepixxu li kienu l-atturi li fl-2001 rrinunzjaw għad-dritt li jieħdu azzjoni ġudizzjarja fil-konfront tagħhom in konnessjoni max-xogħlijiet mertu tal-ftehim li l-partijiet ffirmaw dik is-sena. Ikomplu billi jeċċepixxu li x-xogħlijiet magħmula minnhom saru bil-konoxxenza u kunsens tal-atturi. Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu trattati flimkien.

Dwar il-gallarija li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fittieni sular (first floor), irriżulta mill-provi li din fil-fatt saret bilkunsens tal-atturi. L-atturi mhux talli taw il-kunsens tagħhom, talli obbligaw ruħhom li ma jipproċedux ġudizzjarjament kontra l-konvenuti. Jirriżulta għalhekk li permezz ta' din l-iskrittura ġiet maħluqa obligazzjoni personali u lil hinn minn kull kwistjoni dwar titolu fuq l-arja de quo, din l-obligazzjoni tista' u għandha tiġi enforzata stante li l-liġi tagħna tipprovdi li kuntratt magħmul skont il-liġi għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet (artikolu 992 tal-Kap. 16).

Proprju kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Joseph Saliba pro et noe et vs Leonard Cutajar, tas-7 ta' Lulju 2004:

> *"Obbligazzjoni personali ma tohloq ebda dritt reali inerenti ghall-fond, però, hija enforzabbli bhal kull obbligazzjoni ohra (ara "Muscat Scerri vs Montebello", decisa mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987, u "Aquilina vs Gauci", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2004). Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim semplicement ghax jista' ma jkollux l-elementi kollha mehtiega ghal kostituzzjoni jew terminazzjoni ta' dritt ta' servitù; fil-fatt, kif inghad, il-Qrati taghna minn zmien irrikonoxxew il-legalità ta' ftehim simili (ara wkoll Vol. XXVI.II.254 u Vol. XLII.I.47I)."*

Permezz ta' deċiżjoni datata 30 ta' Novembru 2007, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti u kompliet billi qalet hekk:

> *"Fil-fehma tal-Qorti l-appellant huwa obbligat li jwettaq dak li hu personalment obbliga ruhu li jaghmel bl-imsemmi ftehim: "Pacta sunt servanda.""*

Għalhekk, din il-Qorti tqis illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża għandhom raġun f'dawn l-eċċezzjonijiet tagħhom, limitatament fil-konfront tal-gallarija li għamlu l-konvenuti fil-proprjetà tagħhom fit-tieni sular (first floor).

Madanakollu, ma jistax jintqal l-istess dwar il-gallarija sovrastanti li saret fil-proprjetà tal-imsejħa fil-kawża stante li l-konvenuti ma rnexxilhomx juru li din saret bil-kunsens tal-atturi, u allura l-atturi għandhom kull dritt jesiġu li din titneħħa. Huwa irrelevanti jekk din il-gallarija saritx bil-permess tal-awtoritajiet jew le. Għalkemm huwa minnu li sid ta' proprjetà għandu d-dritt jagħmel xogħlijiet fil-fond tiegħu b'rispett sħiħ għall-liġi, daqstant għandu jkun hemm rispett ghad-drittijiet ta' terzi. Il-fatt li l-konvenuti jisħqu li x-xogħlijiet saru skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar la jżid u lanqas inaqqas mid-drittijiet tal-atturi. Wara kollox, huwa risaput li permess mogħti minn awtorità, ma jagħtix jedd lill-konvenuti li jwarrbu d-drittijiet ta' terzi. Kif ingħad a propożitu mill-Qorti tal-Appell, fis-sentenza riċenti tagħha tat-12 ta' Frar 2018, fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Zammit et vs Paola Tabone:

> *"B'mod generali, din il-Qorti tqis illi ma jiswiex l-argument li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali l-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitù favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini ut sic ma tista' qatt taghti jedd lill-konvenuta f'dan il- kaz li tiftah aperturi jew gallariji ghal fuq il-bitha interna proprjetà tal-attur Zammit."*

Il-konvenut jargumenta li mingħajr iż-żewġ gallariji, huwa ma jkollux minn fejn isewwi l-ħsara li tista' jinqala' fil-proprjetà tiegħu jew tal-imsejħa fil-kawża. Fil-fehma tal-Qorti dan l-argument huwa wkoll mingħajr bażi. Il-konvenut ma jistax jippretendi li jinvadi l-arja ta' ħaddieħor għall-kumdità tiegħu. Huwa irrelevanti wkoll li t-tieni gallarija saret fuq il-gallarija eżistenti għaliex jibqa' l-fatt li din saret mingħajr l-ebda dritt fil-liġi. Huwa rilevanti għal każ is-segwenti bran mid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Maria Bartolo et vs Adrian Muxi et, tat-3 ta' Ottubru 2018:

> *"Huwa minnu li l-buon vicinat jirrikjedi li gar ghandu jissaporti inkonvenjenzi zghar li ma jippregudikawhx, izda hemm aspetti ta' tolleranza li ghandhom jigu kkunsidrati skont il-fattispecie tal-kaz, f'dan il-kaz hija kwistjoni prettament ta' dritt. … kull proprjetarju ghandu d-dritt li jaghmel uzu liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta' konvenjenza ghalih, anke jekk b'hekk ikun qed icahhad lill-gar minn xi vantagg illi dan kellu, sakemm lill-gar ma jikkawzalux molestja illi tkun gravi u mhux facilment tollerabbli. Naturalment biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini jiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet.*
>
> *Primarjament, il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt. Il-konvenuti ghandhom dritt ghad-dawl u ghall-arja filfond taghhom. Izda l-perit*

tekniku kien skjett meta qal li bix-xoghlijiet mwettqa zdiedet l-introspezzjoni mill-terrazzin tal-konvenuti kemm ghal gewwa l-bitha ta' wara l-garaxx, kif ukoll ghal gol-fond tal-atturi. B'hekk l-introspezzjoni saret aktar facli u gravuza minn kif kienet qabel, peress li kif gustament rilevat mill-perit legali t-tnehhja ta' zewg filati ghamlu kull "inspicere in alienum" u/jew "prospicere in alienum" aktar agevoli ghal fuq il-proprjetà tal-atturi, bil-konsegwenza li tnaqqset il-privatezza li l-atturi kienu jgawdu f'gidhom. Il-Qorti tqis li l-atturi ghandhom dritt shih ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr intromissjoni jew eccezzjoni hlief dawk permessi bil-ligi."

Għalkemm l-imsejħa fil-kawża indubbjament kellha kull dritt tiżviluppa l-proprjetà minnha akkwistata, dan kellha tagħmlu b'rispett għad-drittijiet tal-atturi. Għalhekk, qabel ma hija ghamlet il-gallarija, hija kellha tara li ma jkun hemm l-ebda invazjoni tal-arja u tal-proprjetà tal-atturi. Isegwi għalhekk illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża m'għandhomx raġun fit-tielet u raba' eċċezzjoni tagħhom sa fejn dawn l-eċċezzjonijiet jirreferu għall-gallarija li saret fil-proprjetà tal-imsejħa fil-kawża fit-tielet sular (second floor).

Finalment, il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża jeċċepixxu li huma ma kellhomx il-ħtieġa tal-kunsens tal-atturi sabiex jagħmlu x-xogħlijiet minnhom imwettqa. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni diġa ġiet trattata f'din id-deċiżjoni u għar-raġunijiet premessi, ser tiġi miċħuda".

37. **Din il-Qorti ser tittratta l-appelli kontestwalment**. Wara li xtarret dak propost mill-partijiet tifhem li permezz tal-appell tagħhom il-konvenuti u l-kjamata fil-kawża jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-arja tal-bitħa retroposta għall-garaxx tal-atturi hi proprjetà tagħhom. Din il-Qorti tifhem li b'dan il-konvenuti u l-kjamata fil-kawża jridu jaslu għall-konklużjoni li jekk l-arja hi proprjetà tagħhom allura jistgħu jibnu kwalunkwe struttura, u dan skont il-loġika li segwiet l-Ewwel Qorti.

38. Min-naħa l-oħra l-atturi jinsistu li ma jeżisti l-ebda servitù favur il-konvenut u l-kjamata fil-kawża, u li din hi azzjoni negotarja li tikkonferma dan il-fatt.

L-appell tal-konvenuti u l-kjamata fil-kawża

39. **Fir-rigward tal-proprjetà tal-arja tal-bitħa retroposta għall-garaxx tal-atturi**, din il-Qorti rat li fuq naħa minnhom l-atturi jinsistu li l-arja hija proprjetà tagħhom, u fuq in-naħa l-oħra l-konvenuti u l-kjamata fil-kawża jagħmlu l-argument li l-arja ta' fuq il-bitħa hi estensjoni tal-garaxx tal-atturi u mhijiex proprjetà tal-atturi iżda proprjetà tagħhom.

40. Issir referenza għall-partijiet relevanti fil-kuntratti li permezz tagħhom il-partijiet akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom:

- Kuntratt tal-24 ta' Jannar 1990[23] permezz ta' liema l-konvenut Michael Micallef akkwista l-proprjetà tiegħu wara tpartit ma' ħuh George Micallef:

> *<<..a. il-garage, bla numru u bla isem, f'Malta, Dingli, bi faċċata fuq triq ġdida bla isem li tisbokka fi Madalene Street, kif imiss minn-nofsinhar u mill-punent mal-imsemmija triq ġdida bla isem, u mit-tramuntana ma' proprieta ta' Victor Micallef, u fi stat ta' ġebel u saqaf;*
>
> ***b. L-arja tal-imsemmi garage, u ta' tlett (3) garages) oħra fl-istess triq ġdida imsemmija, liema garages huma ilkoll kontigwi, ilkoll bla numru u bla isems, u liema arja hija aċċessibli minn tromba tat-taraġ, indikata aktar l-isfel taħt l-ittra "ċ", u (emfażi miżjuda minn din il-Qorti);***
>
> *c. It-tromba tat-taraġ, bla numru u ġġib l-isem "Saint Joseph", fl-istess triq ġdida fuq imsemmija, li tmiss minn-nofsinhar mal-imsemmija triq ġdida, mill-punent u mill-lvant, ma' proprieta ta' Carmelo Abela, jew irjieħ oħra verjuri;..>>*

---

[23] *Fol.* 20 *et seq.*

- Kuntratt tad-29 ta' Marzu 1993[24] permezz ta' liema l-atturi akkwistaw il-garaxx bil-bitħa:

> *<<...il-garage bla numru uffiċjali, pero mhux uffiċjalment magħruf bin-numru wieħed (1), bi faċċata fuq Triq il-Ġnien (qabel indikata bħala triq ġdida bla isem li tisbokka fi Madalene Street), Dingli, Malta,* ***kif sottopost għal beni ta' terzi (emfażi miżjuda minn din il-Qorti)****, u konfinanti mill-lbiċ mat-triq imsemmija, mill-majjistral ma' beni ta' Walter Powell, u mill-grigal ma' beni ta' Carmelo Abela, jew irjieħ oħra verjuri, u* ***inklużi mal-istess garage u formanti parti integrali minnu, u aċċessibli minnu hemm il-bitħa retroposta, bħala libera u franka, u bid-drittijiet u l-ġustijiet tiegħu kollha (emfażi miżjuda minn din il-Qorti****, u kif l-istess garage suġġett għas-servitu ta' użu ta' bir li qiegħed fil-bitħa tal-garage a favur ta' terzi, fi stat ta' shell form..>>*

41. Fl-ewwel lok il-bitħa titqies bħala aċċessorja għall-*garage* li għaliha hemm aċċess u għalhekk sid il-*garage* hu sid il-bitħa. Din il-Qorti tqis li ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti li l-kuntratti huma kompletament siekta fuq il-kwistjoni tal-arja. Il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut ma jagħtix ċertezza li l-konvenut kien qiegħed jakkwista l-arja ta' fuq il-bitħa wkoll meta akkwista l-arja tal-garaxxijiet, u dan għaliex il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut ma jagħmel l-ebda referenza għall-bitħa, u l-preżunzjoni legali hi li min hu sid il-bitħa hu wkoll sid tal-arja ta' fuqha.

42. Il-kuntratt tal-24 ta' Jannar 1990 hu fil-fatt prova li l-arja tal-bitħa ma ġietx trasferita lill-konvenut senjatament fejn jingħad li qed tinbiegħ l-arja fuq il-garaxxijiet aċċessibbli mit-tromba tat-triq. Kien fil-kuntratt tal-1993 li l-bitħa ssemmiet l-ewwel darba u ġiet deskritta bħala parti integrali mill-garaxx. Dan però mhux imsemmi fil-kuntratt tal-1990 u ċjoè fil-kuntratt tal-

[24] *Fol.* 9 *et seq.*

konvenut, u għalhekk ma tista' tkun ta' ebda relevanza materjali għall-vertenza. Fi kliem ieħor ir-relevanza ta' dan il-kuntratt tinstab fil-fatt li filwaqt li jsemmi l-garaxx u l-bitħa retroposta ma jsemmix li l-bitħa qed tiġi trasferita mingħajr l-arja tagħha.

43. Issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Carmelo Zammit et v. Paola Tabone**[25], fejn intqal:

> *"40. Dan l-Artikolu 323 johloq prezunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta' min ghandu l-proprjeta` ta' taht jew ta' fuq, liema prezunzjoni hija juris tantum u mhux juris et de jure u min jikkontesta din il-prezunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju. Gie ritenut li kwalunkwe prova kontrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka (Ara Kollez. Vol. XXIX. II. p.854: Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis.)*
>
> > *"F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta' beni tal-attur ma kienitx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-prezunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti"". (Denise Ciangura et vs Carol Galea et, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 6 ta' Lulju 2005.)*
>
> *41. Mizmuma fermi dawn il-principji, din il-Qorti tosserva illi fil-kaz odjern la l-konvenuta u lanqas l-atturi Borg ma rnexxilehom juru b'sodisfazzjon li ghandhom il-proprjeta` tal-arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond terren. Billi kif stabbilit, l-uzu tal-kliem "minghajr l-arja tieghu" fil-kuntratt li bih xtara l-attur Zammit, kien mehtieg biex jeskludi minn dan il-bejgh, il-mezzanin sovrastanti t-terran u l-arja fuq l-istess mezzanin mibjughin fl-istess gurnata lill-atturi Borg, din il-Qorti ma hijiex tal-fehma li f'dan il-kaz tressqu provi konkludenti biex jeghlbu l-prezunzjoni legali li tqis li s-sid tal-bitha u tal-parapett fit-terran huwa wkoll sid l-arja ta' fuq l-istess spazji. Ferm il-premess, l-attur Zammit bis-sahha tal-prezunzjoni legali mahluqa bl-Artikolu 323 fuq citat, qed jigi meqjus li huwa wkoll is-sid tal-arja tal-btiehi u tal-parapett formanti parti mill-fond tieghu".*

44. Meqjus dan kollu din il-Qorti ma tistax tippreżumi li l-konvenut kien

[25] Qorti tal-Appell (Superjuri) – 12 ta' Frar 2018.

qiegħed jakkwista wkoll l-arja tal-bitħa meta kien qiegħed jakkwista l-arja tal-garaxxijiet, abbażi li f'kuntratt bejn terzi, li sar tliet snin wara, ġie msemmi li l-bitħa hi parti integrali mill-garaxx u konsegwentement l-appell tal-konvenut qed jiġi miċħud.

L-appell inċidentali tal-atturi

45. L-Ewwel Qorti kkonkludiet illi din l-azzjoni ma taqax fil-parametri ta' azzjoni negatorja u dan għaliex:

> *"Filwaqt illi taqbel illi l-azzjoni tal-lum hija waħda ta' natura petitorja, il-Qorti ma jirriżultalhiex illi l-azzjoni tal-lum hija l-actio negatoria veru u proprja stante li dak li qegħdin jilmentaw minnu l-atturi huwa li l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża invadew l-arja tal-proprjetà tagħhom billi għamlu kostruzzjoni ossia żewġ gallariji li jisporġu 'l barra għal fuq l-arja tal-bitħa tagħhom u ma jirriżultax illi l-atturi qegħdin jilmentaw għaliex il-konvenuti fetħu aperturi li jħarsu fuq l-istess bitħa".*

46. Dan l-aggravju ftit għandu relevanza prattika ladarba rriżulta li l-arja fuq il-bitħa hi tal-atturi, bil-konsegwenza li din l-affirmazzjoni ġġib magħha. Madankollu ser jiġi trattat għall-kompletezza.

47. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Lapsi Estates Limited C268 v. Anthony sive Twanny u Maria Licia konjuġi Baldacchino,** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2023 u għall-kawża **Clare Hobbs et v. Joseph Muscat et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2023, fejn intqal:

> *“19. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitù favur il-fond fejn jinsabu l-uffiċini tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta’ tgawdija ħielsa minn kull servitù (actio negatoria). Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta’ għamla petitorja u tista’ titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta’ servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta’ servitù fuq il-fond tal-atturi taqa’ fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f’kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew teżisti s-servitù minnhom vantata. Kif ingħad fis-sentenza ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ Ottubru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet Paul Agius v. Michael Sultana:*
>
> > *“L-‘actio negatorja’ hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f’servitù jew pizijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta...*
> >
> > *Dan jirriżulta ampjament mill-insenjament ta' Mario D'Antino ...dwar l-'actio negatoria' fejn dan jgħid is-segwenti:-*
> >
> > > *"Ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprietà sulla cosa con la libertà dei pesi o dalle servitù pretese da altri sulla stessa".*
>
> *20. Fir-rigward tal-actio negatoria l-awtur Trabucchi (Istituzioni di Diritto Civile, pġ. 465) jgħallem illi:*
>
> > *“[l]’azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprietà sulla cosa con libertà dai pesi o dalle servitù pretese da altri sulla stessa. L’azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall’altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spetterà eventualmente al convenuto la dimostrazione dell’esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa.”*
> >
> > *Mentri l-awtur Ricci (Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile, Vol. II, pġ. 473) jirrileva illi:*
> >
> > > *“[l]'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù.”*

48. Issa f’dawk iż-żewġ każijiet, l-atturi talbu li l-Qorti tiddikjara li l-parti l-oħra kienu qed jagħmlu użu mingħajr titolu tal-proprjetà tagħhom.

49. F'dan il-każ l-atturi talbu lill-Qorti:

> *"Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati esegwew kostruzzjonijiet, specifikatament izda mhux limitatament zewg gallariji, li minghajr ebda dritt fil-ligi u b'mod abbuziv, illegali, klandestin u mhux in linea mal-permess tal-izvilupp invadew l-arja precizament tal-bitha retroposta ghall-fond, ossija garage bla numru ufficcjali, però mhux ufficjalment maghruf bin-numru wiehed (1) bil-faccata fuq Triq il-Gnien, Dingli; u"*

50. Fis-sustanza dak li qed jitolbu l-atturi hija dikjarazzjoni li l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ma setgħux jibnu l-gallariji inkwistjoni għaliex l-arja mhux tagħhom iżda tal-atturi, b'hekk invadew il-proprjetà tagħhom u anke għaliex kull ftehim li seta' kien hemm ingħata b'tolleranza.

51. Il-Qorti tinnota n-nuqqas ta' eċċezzjonijiet fir-rigward tan-natura tal-azzjoni, għalkemm kien qed jiġi kkontestat min għandu l-proprjetà tal-arja u fit-tieni lok is-saħħa tal-ftehim milħuq bejn l-aħwa Micallef fl-2001.

52. Fir-rigward tal-iskrittura tal-2001 bejn l-aħwa Micallef jiġi relevat li din kienet skrittura ta' transazzjoni fejn ġew riżolti divergenzi bejn l-aħwa rigwardanti xogħlijiet li saru, fosthom gallarija fl-ewwel sular magħmula mill-konvenuti u li tħares fuq il-bitħa tal-atturi. Dan kif irid l-Artikolu 1718 tal-Kap. 16 (ara sentenza **David Buhagiar v. CPS Construction Limited et,** Appell 23/05/2024, għall-prinċipji hemm imsemmija. Hu minnu li obbligaw ruħhom li ma jfittxux lil xulxin. B'danakollu l-atturi qed isostnu li ebda drittijiet ma ġew mogħtija lill-konvenuti iżda biss li l-gallerija tinżamm b'tolleranza mill-konvenuti. Il-Qorti tqis li l-atturi għandhom

ragun li ebda dritt ma ġie mgħoddi lill-konvenuti u dan għaliex ftehim ta' transazzjoni li jinkorpora immobbli (ta' gallarija ta' terzi fuq bitħa ta' proprjetarju ieħor tikkostitwixxi servitù) għandha jkollha l-formalità ta' att pubbliku mhux skrittura privata bħal ma hi dik tal-2001 bejn il-partijiet. Għalhekk l-atturi għandhom ragun li l-Ewwel Qorti ma qisitx sew l-eċċezzjoni tagħhom li l-aktar li setgħu jgawdu l-konvenuti bil-gallarija li għandhom fl-ewwel sular tħares fuq il-bitħa tal-atturi, hi biss it-tolleranza konċessa mill-atturi li bil-kawża preżenti qed tiġi revokata.

53. Fir-rigward tal-kwistjoni tal-gallarija fit-tieni sular (third floor) u kif rat l-Ewwel Qorti, jidher li ma ġie kostitwit ebda servitù jew dritt mogħti mill-atturi skont il-liġi biex issir din il-gallarija, u dan oltre mill-fatt li kif saħaq il-perit tekniku din il-gallarija mhux mibnija skont il-permessi neċessarji.

> *"Illi b'referenza għall-konsiderazzjonijiet u punti trattati, jirriżulta mill-provi li l-gallarija li tisporġi fuq il-bitha tar-rikorrenti fis-second floor, mibnija mill-intimati w l-kjamata in kawża, inbniet mingħajr il-kunsens bil-miktub tar-rikorrenti w mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar u għaldaqstant, hija illegali u abbużiva".*

54. Għalhekk qed jintlaqa' l-appell inċidentali tal-atturi.

Decide

55. Għal dawn il-motivi din il-Qorti ser tiddisponi mill-appelli billi tiċħad l-appell tal-konvenuti; u tilqa' l-appell inċidentali tal-atturi, u għalhekk tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-

konvenuti; tilqa’ t-talbiet kollha tal-atturi; u għall-fini tat-tieni talba, tordna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet kollha fi zmien tliet xhur mil-lum taħt id-direzzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi. Spejjeż tal-Ewwel Qorti, tal-appell u tal-appell inċidentali a karigu tal-konvenuti u l-imsejħa fil-kawza.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm