QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' Lulju, 2024

Numru 10

Rikors Numru 100/23TA

Anthony u Shirley Maria konjuġi Vassallo
(K.I. 441167M u K.I. 206070M rispettivament)

vs

Francis u Rita konjuġi Spiteri
(K.I. 249066M u K.I. 480068M rispettivament)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Anthony u Shirley konjuġi Vassallo (l-Atturi) tal-1 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. "Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tas-17 ta' Ottubru 1994 (Dok. "A"), l-intimati biegħu, ċedew, assenjaw u trasferew lil Carmelo Mario u Antonia *sive* Antoinette konjuġi Muscat il-*penthouse* internament immarkata bin-numru 16 li qiegħda fit-*top floor level* ta' blokk ta' appartamenti bla numru bl-isem "Mediterranean Court", fi Triq it-Tamar il-Qawra fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar bil-komunjoni ta' din il-*penthouse* mal-appartamenti l-oħra tal-entrata, entratura, taraġ, tromba tat-taraġ, drains u drenaġġ, lift u dritt li jinżamm tank tal-ilma u aerial tat-television fuq il-bejt tal-blokka,

liema penthouse hija libera u franka u ġiet trasferita bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tagħha fi stat ta' ġebel u saqaf.

2. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana tat-30 ta' Mejju 2017 (Dok. "B"), Carmelo Mario u Antonia *sive* Antoinette konjuġi Muscat biegħu, assenjaw u trasferew lill-esponenti "*the three bedroomed penthouse, without its relative airspace, however with the airspaces of the terraces as usque ed coleum, forming part of a block having a common unnumbered entrance named "Mediterranean Court", in Triq it-Tamar, in Qawra, in the limits of Saint Paul's Bay...*".

3. Illi l-intimati bi ħsiebhom jiżviluppaw l-arja tal-blokka li tiġi fuq il-fond tal-esponenti f'żewġ sulari ulterjuri u *service area* skont il-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/03935/19. Minn dak li jirriżulta mill-pjanti sottomessi u approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar, l-intimati ipproġettaw li jsiru gallarijiet jew terazzini li jagħtu fuq it-terazzini tal-esponenti.

4. Illi l-gallarijiet jew terrazzini proġettati mill-konvenuti huma abbużivi u llegali stante li ser joħolqu servitujiet ġodda għal fuq il-proprjeta' tal-atturi.

5. Illi inoltre l-ħitani diviżorji li ser jifirdu l-iżvilupp mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bin-numru PA/03935/19 u l-fond tal-esponenti mhumiex fil-ħxuna u fl-ogħli li trid il-liġi fosthom ai termini tal-Artikoli 407, 409 u 427 tal-Kap. 16. Fil-pjanti sottomessi u approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar fid-9 ta' Jannar 2020 jirriżulta li l-gallarijiet jew terrazzini ser ikunu konsistenti fi "*Glass railing with metal hoarding on top*" f'ogħli ta' metru.

6. Illi fil-jiem li għaddew persuni mqabbda mill-intimati mexxew xi servizzi li jinsabu fuq is-saqaf tal-fond tal-esponenti għal fuq parti oħra tal-bejt sabiex jinbdew ix-xogħolijiet mertu tal-permess imsemmi.

7. Illi minkejja li bejn il-partijiet kien hemm diversi skambji dwar l-iżvilupp ma ntlaħaq l-ebda ftehim u b'hekk ir-rikorrenti kellhom imexxu bl-odjerna kawża.

Illi r-raġuni tat-talba hija li l-iżvilupp propost mill-intimati fil-fond "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar skont il-permess PA/03935/19 joħloq servitujiet ġodda gravanti l-fond tal-esponenti u għalhekk l-esponenti ma kellhom l-ebda għażla oħra għajr li jirrikorru għal din l-azzjoni.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:-

1. Tiddikjara illi l-iżvilupp konsistenti f'gallarijiet jew terrazini proġettati mill-intimati mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar PA/03935/19 fuq l-arja sovrastanti l-*penthouse* appartenenti lill-esponenti mingħajr numru uffiċjali fil-blokk ta' appartamenti bla numru uffiċjali bl-isem "Mediterranean Court", fi Triq it-Tamar il-Qawra fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar huwa abbużiv, illegali u jikkostitwixxi servitu' ġdida fuq il-proprjeta' tal-atturi;

2. Tordna li l-ħitani diviżorji li jifirdu l-iżvilupp mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar PA/03935/19 u l-fond tal-esponenti jkunu fil-ħxuna, fl-ogħli u fil-materjal li trid il-liġi;

3. Fl-eventwalita' li l-iżvilupp mertu tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar PA/03935/19 jinbeda fil-mori ta' dawn il-proċeduri tordna lill-intimati sabiex a spejjeż tagħhom jirripristinaw kwalsiasi xogħolijiet li għamlu liema xogħolijiet jilledu l-jeddijiet tal-istanti u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss taħt il-ħarsien ta' periti nominandi;

4. Fin-nuqqas li l-intimati jirripristinaw kwalisiasi xogħolijiet li għamlu fil-mori ta' din il-kawża entro t-terminu prefiss lilhom, tawtorizza lill-esponenti jagħmlu tali xogħolijiet a spejjeż tal-intimati taħt il-ħarsien ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Francis u Rita konjuġi Spiteri (il-konvenuti) tad-9 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. "Kuntrarjament għal dak li jingħad fir-rikors ġuramentat, l-esponenti ma se jikkrea jew jaggrava l-ebda servitù kontra l-liġi;

2. Fit-tieni lok, l-gallariji jew terrazini li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti jistgħu fil-fatt isiru b'eżerċizzju sħiħ tal-fakultajiet mogħtija lill-esponenti mill-artikolu 426 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' qabel din, in kwantu għall-allegata introspezzjoni, l-esponenti qiegħed jaġixxi entro dak li tippermettilu l-liġi, inkluż allura l-liġi tal-ippjanar;

4. Fir-raba' lok, kwalunkwe' ħitani diviżorji li saru u/ jew ser isiru huma in linea mal-Liġijiet Ċivili fosthom l-artikoli 407, 409 u 427 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif ukoll l-liġi tal-ippjanar skont il-permess relattiv PA/03935/19;

5. Fil-ħames lok, l-iżvilupp tal-esponenti sejjer ikun b'eżerċizzju skont il-liġi u d-drittijiet tiegħu skont l-artikolu 320 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u allura, ir-rikorrenti ma huma se jsofru l-ebda preġudizzju tutelabbli bil-liġi;

6. Mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet oħra. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l-esponenti jressqu kull eċċezzjoni ulterjuri illi jistgħu ikunu awtorizzati jressqu skont il-liġi."

Rat l-atti u dokumenti kollha.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

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

Punti ta' fatti

1. L-Atturi huma propjetarji tal-pent house internament immarkata bin-numru 16 fil-korp ta' bini bla numru bl-isem ta' "Meditteranean Court" fi Triq it-Tamar il-Qawra fil-limiti ta' San Pawl mentri l-konvenuti huma propjetarji tal-arja sovrastanti għall-pent house tal-Atturi.

2. Il-konvenuti qegħdin fil-kors li jiżvillupaw l-arja inkwistjoni fost bini ieħor għandhom il-ħsieb li jibnu xi strutturi li jħarsu għal fuq it-terrazzin tal-Atturi.

3. Di pju l-ħitan divisorji li ser jiddividu l-iżvillupp inkwistjoni mhux ser ikunu tal-ħxuna u għoli li trid il-liġi. Mill-permess tal-MEPA numru

PA/03935/19 jirriżulta li dawn il-gallariji ser ikunu magħmulin "*Minn glass railing with metal hoarding on top*".

4. L-atturi permezz ta' din il-Kawża qegħdin jitolbu li ma jsirx dan l-iżvillupp sa fejn dan ser iħares għal fuq it-terrazzin tiegħu.

Punti ta' Liġi

5. L-azzjoni hija dik negatoria, bil-ħsieb li l-Attur jinnegaw lill-konvenut il-ħolqien ta' servitu' mingħajr kif trid il-liġi. L-awtur Taljan **Domenic Tramontana ("Diritto Privato", volume primo, p. 225**) li jgħid hekk:-

"*Azione negatoria. E' l'azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e' un'azione di mero accertamento, ossia una azione con cui non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi' solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L'attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta' (nei modi gia' visti)' b) l'afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta', sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio".* (Ara ukoll **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Paul Agius pro et vs Michael Scicluna**).

6. Favur tagħhom l-Atturi qed jinvokaw l-artikoli 407, 409 u 427 tal-Kodiċi Ċivili.

Konsiderazzjonijiet

7. Il-Qorti aċċediet fuq il-post fit-23 ta' Jannar 2024 u setgħet tara li l-ħajt li qed jipproponi li jtellgħu l-konvenuti tassew iħares għal fuq it-terrazzin tal-Atturi. Dawn akkwistaw permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Mejju 2017 fl-atti tan-nutar Rodrick Caruana (a' fol 9). F'dan il-kuntratt hemm ċar imniżżel li l-Atturi kienu qegħdin jixtru "*the three bedroomed penthouse, without its relative airspace, <u>however with the airspaces of the terraces ad usque ed ceolum...</u>*". Fil-fatt dak li rat il-Qorti meta aċċediet fuq il-post kienet propju waħda minn dawn it-terrazzini. Dan ratu minn fuq il-bejt sovrastanti propju fejn qegħdin jibnu l-konvenuti. Dan it-terrazzin jidher fir-ritratti esebiti (a' fol 93 u 94). Fejn jidher l-injam imsallab fuq l-opra morta huwa fejn għandu jitla' l-ħajt li jridu jibnu l-konvenuti li għal kull bon fini l-Qorti qed timmarkah bl-ittra X (a' fol 93).

8. Għal din il-vertenza, il-konvenuti jeċċepixxu li dak li jridu jagħmlu huwa fil-fakulta' tagħhom li jagħtihom l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

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

9. Issa biex il-konvenuti jkunu jistgħu jużufruwixxu mid-dritt li jagħti l-artikolu 426, l-apertura li jkunu jridu jiftħu trid tkun fuq il-faċċata. Dan ma

hux il-każ għaliex il-faċċata tal-blokka hija minn fejn tibda l-opramorta tal-fond tal-Atturi li tagħti għal fuq it-triq (ara **Sentenza fl-ismijiet John Farrugia et vs Noel Chetcuti et deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-26 ta' Jannar 2018**).

10. Imma anke li kieku dawn il-Qrati jitkellmu ċar dwar l-artikolu 426 meta jispjegaw hekk:

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

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

F'din l-aħħar sentenza msemmija ġie mfisser li d-dispożizzjoni tal-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-jedd ta' sid ta' post mibni fuq sulari, li jagħmel fetħiet fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, toħloq deroga mill-prinċipju

ġenerali tal-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, li ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.

Minħabba f'hekk, ingħad li l-Artikolu 426 għandu jiġi interpretat b'mod dejjaq ħafna u għandu jgħodd għall-ħajt ta' barra tal-binja u mhux għall-ħajt diviżorju. Il-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, filwaqt li l-ħajt diviżorju huwa dak il-ħajt li jifred proprjetà minn oħra.

Issa jekk il-ħajt tal-faċċata tal-binja, kif inhuwa f'dan il-każ, ma jagħtix għat-triq pubblika iżda jagħti għal fuq il-parapett ta' terzi, allura dak il-ħajt ma jikkwalifikax bħala ħajt ta' barra iżda jikkwalifika bħala ħajt diviżorju. Għalhekk kull apertura u kull sporġenza li ssir f'ħajt tal-faċċata li tagħti għal fuq parapett ta' terzi hija regolata bl-Artikolu 425 u mhux bl-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili." (Ara **Sentenza tal-Appell Superjuri tal-15 ta' Ġunju, 2023 fl-ismijiet Flavia Aquilina u Raymond Aquilina vs John Borg u Carl Borg**).

11. Għalhekk isegwi li l-artikolu applikabbli għal każ odjern huwa l-artikolu 425 ta' Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk: "*Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju".*

12. Issa huwa minnu li dak li qed jipproponu l-konvenuti huwa li jtellgħu speċi ta' opra morta tal-ħġieġ. Issa ai fini tal-liġi li trid tevita l-

introspezzjoni din ukoll taqa' fil-komminazzjonijiet tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili. Dan ifisser li l-ewwel talba Attriċi ser tintlaqa'.

13. L-attur qiegħed jitlob ukoll li l-ħajt li ser jittella' li jifred il-propjetajiet tal-kontendenti għandu jkun fost oħrajn konforma mal-artikoli 407 u 427 tal-Kodiċi Ċivili. Bħala regola ġenerali dawn il-Qrati jgħallmu li "*id-drittijiet u obbligi ta' sidien tal-proprjetajiet adjacenti meta jkun hemm hitan u fossijiet li jifirdu fond minn iehor huma regolati bl-Artikolu 407 et sequitur tal-Kodici Civili. Dawn ir-regoli ta' bon vicinat huma ntizi sabiex ma ssirx hsara fil-hitan divizorji li jifirdu proprjetajiet adjacenti, u ghalhekk mhux biss ma jippermettux il-gar li jigma materjal li jista' jaghmel hsara ma' l-imsemmi hajt izda jimponu obbligu fuq il-gar li jiehu azzjonijiet preventivi sabiex jevita kull possibilita` ta' hsara*." (Ara **Sentenza fl-ismijiet Lay Lay Company Limited et vs Michael Seychell et, Qorti tal-Appell, 16 ta' Diċembru 2003**).

14. A propositu tal-artikolu 407 l-ermenawtika sentenzjali lokali tkompli tispjega li *"Skond l-art. 464 tal-Kodici Civili, (illum l-art. 427) min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli a spejjez tieghu l-hajt divizorju sa sitt piedi mill-livell tal-hajt. U skond il-gurisprudenza ta' dawn il-qrati, il-ligi li taghti d-dritt lil wiehed li jgieghel lill-iehor italla' l-opramorta fuq il-bejt ghandha tiftiehem fis-sens illi dan id-dritt jezisti mhux biss meta fil-fond ta' l-iehor hemm tarag regolari li jaghti fuq il-bejt, imma wkoll meta dak il-bejt huwa facilment accessibbli permezz ta' sellum u*

jkun abitwalment uzat, u ghalhekk ikun abitwali l-iskomodu ta' min ikun jghammar fil-proprjeta' soggetta ghal dak l-iskomodu" (Ara **vol. XXIX. II. 885, 1230 u Salvatore Spiteri vs Filomena Magro : Kollez. Vol. XLII. II. p. 990**).

15. Issa meta l-Qorti telgħet fuq il-bejt fejn qiegħed isir il-bini tal-konvenuti deher ċar li hemm aċċess għal fuq dan il-bejt għaliex li kieku mhux qiegħed isir dan l-iżvillupp. Dan id-dritt tal-ġar li jġiegħel lil ġar l-ieħor itella' din l-opra morta skont kif trid il-liġi anke jikteb dwaru l-Professur Caruana Galizia fin-noti tiegħu u jispjega li dan lanqas huwa dritt preskrivibbli għaliex "*The right to compel the neighbour to make the 'opra morta' and to contribute towards its erection can never be prescribed notwithstanding any lapse of time, because the fact that the neighbour exercised his right after a time is considered as an act of simple tolleration which can never give rise to acquisitive prescription".* (**Notes on Predial Servitudes pg. 651**).

16. Għalhekk fejn suppost ġej il-ħġieġ irid jittella' ħajt li jrid ikun tal-ħxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin ċentimetru (artikolu 407) u tal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt (artikolu 427).

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi.

Tilqa' it-tieni talba Attriċi u dan fit-termini ta' dak li jiddisponu l-artikoli 407 u 427 tal-Kodiċi Ċivili u dan fejn din il-Qorti immarkat bl-ittra X fir-ritratt li jinsab a' fol 93. Dan il-ħajt għandu jitla' fi żmien xahrejn minn din is-Sentenza u fin-nuqqas qed tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħolijiet kollha neċċessarji għall-iskop ta' din it-talba a' spejjes tal-konvenuti. F'każ li ix-xogħolijiet ikollhom isiru mill-atturi dawn iridu jsiru taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Cassar li qed ikun appuntat għal dan l-iskop u spejjes tal-Perit dejjem a' karigu tal-konvenuti.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-aħħar żewġ talbiet stante li sal-lum ix-xogħolijiet prospettati mill-konvenuti għadhom ma sarux.

Spejjes tal-kawża a' karigu tal-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur