



## QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 31 ta' Lulju 2024

Numru 1

Rikors Numru 100/2023/1

**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 bieġħu, 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, entrata, 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 bieġhu, 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 f'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 terrazzini li jagħtu fuq it-terazzini tal-esponenti.
4. Illi l-gallarijiet jew terrazzini proġettati mill-konvenuti huma abbużivi u illegali 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 ntlewq 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, jogħgħobha:-

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 jfirdu 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 kwalisiasi 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 ngunti 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 is-Sentenza tagħha tal-11 ta' Lulju 2024.

Rat ir-rikors tal-Atturi abbażi tal-artikolu 253 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie appuntat għall-25 ta' Lulju 2024.

Semgħet l-abbli difensuri jittrattaw ir-rikors.

Rat li l-kawża timmerita li terġa' tkun deċiża fid-dawl tat-talbiet Attrici u provi prodotti minhabba ommissjoni ta' deċiżjoni da parti ta' din il-Qorti.

Rat għalhekk li l-kawża kellha terġa' tithalla' għas-Sentenza għal-lum fid-dawl ta' dak fuq spjegat.

### **Punti ta' fatti.**

L-Atturi huma propjetarji tal-pent house internament immarkata bin[-numru 16 fil-korp ta' bini bla numru bl-isem ta' "Mediterranean 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.

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-terazzin tal-Atturi.

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 jirriżulta li dawn il-gallariji ser ikunu magħmulin *“Minn glass railing with metal hoarding on top”*.

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

### **Punti ta' Liġi.**

L-azzjoni hija dik negatorja, 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, bensì solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L'attore deve provare: a) il proprio diritto di proprietà (nei modi già visti) b) l'affermazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprietà, sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregiudizio".* (Ara wkoll **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Paul Agius pro et vs Michael Scicluna**). Favur tagħhom l-Atturi qed jinvokaw l-artikoli 407, 409 u 427 tal-Kodiċi Ċivili.

## **Konsiderazzjonijiet**

Kif diġa rilevat din hija Sentenza addizzjonali ma dik diġa' mogħtija għaliex abbaži ta' dak li jipprovdi l-artikolu 253 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta kien hemm partijiet mit-talbiet Attriċi li ma ġewx indirizzati minn din il-Qorti. Ir-referenza hija għall-ħajt li jidher fir-ritratt a fol 97 tal-proċess oriġinali.

Fit-tieni talba tassew hemm referenza għal dawk il-ħitan li jifirdu l-iżvilupp mertu tal-permess imsemmi fit-tieni talba. Huwa wkoll ċar li dan il-ħajt diġa' jeżisti kif jidher mir-ritratt inkwistjoni li wkoll jagħti għal fuq il-propjeta' tal-Atturi. Jidher *'icto oculi'* li dan il-ħajt mhux tal-għoli li trid il-liġi għalhekk huwa manifest li fid-dawl ta' kif konfezzjonat fir-rikors ġuramentat dan il-ħajt tassew jagħmel parti mit-talbiet Attriċi li bi żvista din il-Qorti ma provvdietx għalih fis-sentenza tagħha.

Dan ifisser li dan il-ħajt kellu jkun parti mil-akkoljiment tat-tieni talba Attriċi flimkien ma ieħor diġa' imsemmi fis-Sentenza fuq imsemmija. Għalhekk għall-istess raġunijiet imsemmija fis-Sentenza tal-11 ta' Lulju 2024, il-Qorti ser tkun qed tindirizza din l-ommissjoni b'din is-Sentenza addizzjonali fil-waqt li qed tikkonferma fl-intier tagħha s-Sentenza msemmija.

Għaldaqstant din il-Qorti qed tatqa' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti.

In aġġunta ma' dak li ordnat fis-Sentenza tagħha tal-11 ta' Lulju 2024, qed terġa' 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 diġa' mmarkat bl-ittra X fir-ritratt li jinsab a' fol 93 u kif ukoll il-ħajt tal-bricks li jidher fir-ritratt a' fol 97. Dawn il-ħitan għandhom jitilgħu 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 x-xogħolijiet ikollhom isiru mill-atturi dawn iridu jsiru taħt is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed ikun appuntat għal dan l-iskop u spejjes tal-Perit dejjem a' karigu tal-konvenuti.

Spejjes a' karigu tal-konvenuti.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Registratur**