QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 21 ta' Ottubru, 2024.

Numru 3

Rikors numru 1089/18/1 FDP

Il-Perit Arkitett Ian Zammit u b'nota tad-9 ta' Awwissu 2022, bħala mandatarja ġenerali tiegħu, assumiet l-atti f'ismu martu Josianne Zammit[1]

v.

Ullrich Kurt Salomo

1. Din is-sentenza titratta <u>appell tal-konvenut</u> minn sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fil-25 ta' April 2023 u ddikjarat li l-attur għandu l-jedd li jgħolli l-ħajt tal-appoġġ li jifred il-proprjetà tiegħu minn mal-proprjetà tal-konvenut u li dan tal-aħħar m'għandu l-ebda jedd jokkupa l-wiċċ u l-ħxuna

[1] Ara digriet tal-Qorti Ċivili, Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja tal-21 ta' April 2022 li bih ikkonfermat lil Josianne Zammit bħala mandatarja ta' żewġha l-Perit Ian Zammit.

tal-ħajt tal-appoġġ li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti. Konsegwentement ordnat ukoll lill-konvenut sabiex fi żmien perentorju ta' erba' xhur ineħħi l-istruttura tal-metall, ħġieġ, *fittings* tad-dawl, u materjal ieħor, li bihom qed jokkupa l-wiċċ u ħxuna tal-istess ħajt tal-appoġġ, u fin-nuqqas, awtorizzat lill-attur iwettaq huwa stess ix-xogħlijiet meħtieġa.

<u>Preliminari</u>

2. B'rikors maħluf preżentat fl-1 ta' Novembru 2018 l-attur ippremetta hekk:

> *"1. Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Marco Burlò fit-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013), l-attur xtara u akkwista l-fond bin-numru uffiċċjali mija u wieħed (101), gja' disgħin (90), ġja' erbgħa u tletin (34), imsejjaħ "Juliet", fi Triq il-Kulleġġ l-Antik ġja' Triq il-Kulleġġ jew Strada Collegio, Sliema, ġja' deskritta bħala limiti ta' San Ġiljan, bl-arja u s-sottoswol kollu tiegħu, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, kif aħjar deskritt fl-istess att preċitat.*
>
> *2. Illi l-attur żviluppa l-proprjeta' tiegħu skond il-permess ta' żvilupp bin-numru tnejn, tlieta, sitta, tmienja żbarra tlettax (PA2368/13), permezz ta' liema permess ta' żvilupp huwa edifika pjan sotterran u sitt sulari sovrastanti, u issa jixtieq ikompli jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu billi jedifika sular addizzjonali u dan skond il-permess ta' żvilupp bin-numru ħamsa, tmienja, tnejn, xejn żbarra sbatax (PA5820/17), liema permess ġie minnu debitament ottenut fit-tlettax (13) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018). Fil-ħamsa (5) t'Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018), l-attur ottjena t-tiġdid ta' dan il-permess permezz tal-permess ta' żvilupp bin-numru erbgħa, xejn, tmienja, wieħed żbarra tmintax (PA4081/18).*
>
> *3. Illi l-iżvilupp li l-attur beħsiebu jwettaq, kif fuq premess, jeħtieġ l-innalzament tal-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjeta' ta' l-attur mal-kumpless ta' bini li jinsab adjaċenti għall-proprjeta' ta' l-attur, ossia il-kumpless ta' bini msejjaħ 'Preca Court", li għandu n-numru mija u tnejn (102) fi Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema.*
>
> *4. Illi fl-ogħla livell tal-kumpless ta' bini msemmi, il-konvenut jippossjedi l-appartamenti, ossia penthouses, internament numerati*

sbatax (17) u tmintax (18), formanti parti mill-kumpless ta' bini msejjaħ "Preca Court", li għandu n-numru mija u tnejn (102) fi Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, u liema beni huma mifruda mill-proprjeta' ta' l-attur permezz ta' ħajt ta' l-appoġġ.

5. Illi l-konvenut, jew l-awtur tiegħu fit-titolu, bena illegalment u abbużivament struttura tal-metall, ħġieġ, fittings tad-dawl u materjal ieħor fuq il-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-beni posseduti minnu mill-proprjeta' ta' l-attur, u minħabba din l-istruttura, l-attur ma jistgħax jgħolli l-ħajt ta' l-appoġġ kif inhu d-dritt tiegħu.

6. Illi minkejja li ġie debitament interpellat sabiex ineħħi l-istruttura msemmija, il-konvenut baqa' inadempjenti.

7. Illi l-inadempjenza tal-konvenut qed tikkaġuna danni lill-attur li ma jistgħax jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu, liema danni jikkonsistu kemm minn danni emerġenti u kemm minn telf ta' lukri u profitti.

8. Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

9. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża".

3. Talab għalhekk lill-Qorti sabiex:

"prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment ieħor li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni, jogħġobha:

I) tiddikjara u tiddeċiedi li l-attur għandu l-jedd li jgħolli l-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjeta' tiegħu, ossia l-fond bin-numru uffiċjali mija u wieħed (101), ġja' disgħin (90), ġja' erbgħa u tletin (34), imsejjaħ "Juliet", fi Triq il-Kulleġġ l-Antik ġja' Triq il-Kulleġġ jew Strada Collegio, Sliema, ġja' deskritta bħala limiti ta' San Ġiljan, minn mal-proprjeta' posseduta mill-konvenut, ossia l-appartamenti internament numerati sbatax (17) u tmintax (18), formanti parti mill-kumpless ta' bini msejjaħ "Preca Court", li għandu n-numru mija u tnejn (102) fi Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema;

II) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd jokkupa l-wiċċ u l-ħxuna tal-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti;

III) tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss ineħħi l-istruttura tal-metall, ħġieġ, fittings tad-dawl u materjal ieħor li biha qiegħed jokkupa l-wiċċ u l-ħxuna tal-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti, occorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;

IV) tawtorizza lill-attur sabiex, f'każ li l-konvenut iħalli ż-żmien mogħti lilu a tenur tat-talba preċedenti jgħaddi inutilment, iwettaq hu stess ix-xogħlijiet meħtieġa għat-tneħħija ta' l-istruttura tal-metall, ħġieġ, fittings tad-dawl u materjal ieħor li biha l-konvenut qiegħed jokkupa l-wiċċ u l-ħxuna tal-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti, occorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi, u bl-ispejjeż ikunu kollha a karigu tal-konvenut;

V) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut ikkaġuna danni lill-attur bl-okkupazzjoni tiegħu tal-wiċċ u l-ħxuna tal-ħajt ta' l-appoġġ li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti bl-istruttura tal-ħadid, ħġieġ, fittings tad-dawl u materjal ieħor fuq imsemmija;

VI) tillikwida d-danni mġarrbin mill-attur, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi;

VII) tikkundanna lill-konvenut tħallas id-danni kif likwidati lill-attur, bl-imgħaxijiet legali dekorribbli skond il-liġi sal-jum tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni".

4. Permezz ta' <u>risposta maħlufa</u> ppreżentata fl-4 ta' Frar 2019[2], il-konvenut wieġeb illi:

*"**<u>Il-Fatti</u>***

1. Fil-21 ta' Mejju 1990 il-konvenut xtara mingħand is-soċjeta' Tower Properties Limited l-appartamenti internament numerati 17 u 18 ġewwa l-fond numru 102 fi Preca Court, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema (il-"Fond"), skont kuntratt ippubblikat min-nutar Pierre Attard (eżebit bħala "Dokument B" mar-rikors ġuramentat tal-attur).

2. Qabel din id-data pero', il-konvenut kien diġà' jikri l-Fond mingħand l-istess soċjetà Tower Properties Limited sa mis-sena 1984 kif ser jiġi ppruvat mil-mori ta' dawn il-proċeduri.

3. Id-dawra tal-gallarija/terrazzin li tidher mir-ritratti hawn annessi u mmarkati bħala "Dok UKS 1" (il-"Gallarija"), ilha mibnija iktar minn tletin sena, kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat bħala "Dok UKS 2", liema ritratt kien ittieħed fis-sena 1985. Fil-fatt din il-Gallarija kienet diġa' fil-Fond meta dan inkera mill-konvenut.

<u>Id-Difiża</u>

[2] Fol. 42 *et seq*.

4. It-titolu tal-proprjetà fejn hemm il-Gallarija, inkluża l-istruttura nnifisha (jiġifieri l-kolonni, il-ħġieġ u l-aluminium li minnhom hi ffurmata) u l-arja ta' fuqha, hu tal-esponent, bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, ai termini tal-art 2143 tal-Kap. 16. Għal dan il-perjodu, l-esponent u l-awturi tiegħu kellhom, u l-esponenti għad għandu sa llum, pussess kontinwu, ininterrott, paċifiku, fil-miftuħ u mhux ekwivoku. Iktar minn hekk, l-attur igawdi, bl-istess tal-istess preskrizzjoni, servitù ta' prospett fuq il-propjetà tal-attur u għaldaqstant, kontestwalment ma' din ir-risposta, qed tiġi ppreżentata kontro-talba.

5. Għalhekk, l-attur m'għandu l-ebda dritt li jitlob it-tneħħija tal-Gallarija di proprjetà tal-esponenti u wisq inqas għandu d-dritt li jitlob l-innalzament tal-ħajt diviżorju.

6. Bla preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma kkaġuna l-ebda danni lill-attur, liema danni, fi kwalsijasi każ iridu jiġu pprovati.

Konklużjoni

Għaldaqstant il-konvenut umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha elenkati fir-rikors ġuramentat tal-attur.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż".

5. Flimkien mat-tweġiba tiegħu l-konvenut ippreżenta s-segwenti kontrotalba[3]:

"1. L-esponent huwa proprjetarju tal-appartamenti internament numerati 17 u 18 ġewwa l fond numru 102 fi Preca Court, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema (il-"Fond"), skont kuntratt ippubblikat min-nutar Pierre Attard (eżebit bħala "Dokument B" mar-rikors ġuramentat tal-attur), liema Fond hija sovvraposta għal fond numru 101, imsejjaħ "Juliet", fi Triq il- Kulleġġ l-Antik, Sliema, proprjeta' tal-attur.

2. Qabel din id-data pero', il-konvenut kien diġa' jikri l-Fond mingħand l-istess soċjeta' Tower Properties Limited sa mis-sena 1984 kif ser jiġi ppruvat mil-mori ta' dawn il-proċeduri. Għalhekk, l-esponent ilu proprjetarju, jew fil-pussess, ta' dan il-Fond għal aktar minn tletin sena.

3. Il-proprjeta' tal-esponent jikkonsisti f'appartament, ossia penthouse, b'terrazzin li jagħti għal fuq il-proprjeta' tar-rikorrent, li reċentement żviluppa l-arja tal-proprjeta' tiegħu sal u 'l fuq mil-livell tat-

[3] Fol. 51B *et seq*.

terrazzin tal-esponent, kif jidher fir-ritratt hawn anness u mmarkat Dok. UKS4.

4. L-iżvilupp li sar, u li qiegħed isir fil-fond sottostanti, jilledi d-drittijiet tal-esponent peress illi l-fond tal-esponent għandu servitu fuq il-fond tal-attur, liema servitu ġie maħluq permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, ai termini tal-art 462 tal-Kap. 16, u li jikkonsisti fit-tgawdija ta' prospett mit-terrazzin eżistenti fil-fond tal-esponent. L-istess kostruzzjoni li saret u li qed isir fil-fond tal-attur qiegħed illegalment inaqqas u jirrestrinġi it-tgawdija ta' dan is-servitu tal-fond sovrastanti tal-esponent u għalhekk kellha ssir din il-kontro-talba.

Tgħid għalhekk ir-rikorrent għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull prowediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa:

1. Tiddikjara li l-esponent għandu l-imsemmi servitu' ta' prospett fuq il-fond tar-rikorrent u li l-kostruzzjoni fl-imsemmi fond, ċioe' l-parti tal-bini li jmur 'il-fuq mill-livell tat-terrazzin tal-esponent, huwa llegali u jaggrava fuq is-servitu eżistenti li l-fond tal-esponent jgawdi fuq dak tar-rikorrent;

2. Tikkundanna r-rikorrent sabiex ineħħi l-kostruzzjoni llegali u abbussivi tiegħu, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponent li jagħmel l-imsemmija xogħolijiet hu stess a spejjeż tar-rikorrent taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi.

Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kul azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponent inkluż dik għad-danni".

6. L-attur rikonvenzjonat <u>wieġeb</u> hekk[4]:

"1. Illi l-konvenut rikonvenzjonant m'akkwista ebda jedd ta' servitu' fil-konfront tal-proprjeta' ta' l-attur eċċipjenti, u għalhekk ir-rikonvenzjoni hija assolutament infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

2. Illi l-attur eċċipjenti għandu l-jedd li jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu u jinnalza l-ħajt komuni, u kull pretensjoni kuntrarju tal-konvenut rikonvenzjonant hija nfondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u tnissel fl-istess konvenut ir-responsabbilita' ċivili għar-riżarċiment tad-danni kollha li l-attur qed iġarrab u għad irid iġarrab.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi".

[4] Fol. 57 *et seq*.

7. B'sentenza *in parte* mogħtija fil-25 ta' April 2023 ["is-sentenza appellata"], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

> *"**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, għal dak li jirrigwarda l-ewwel erbgħa talbiet attriċi.*
>
> ***Tiċħad** it-talbiet kollha rikonvenzjonali għar-raġunijiet spjegati.*
>
> ***Tilqa'** l-ewwel erbgħa' talbiet tar-rikorrent kif ġej:*
>
> ***Tiddikjara** li r-rikorrent għandu l-jedd li jgħolli l-ħajt tal-appoġġ li jifred il-proprjeta tiegħu, ossija l-fond bin-numru uffiċjali mija u wieħed (101) ġja disgħin (90), ġja erba' u tletin (34), imsejjaħ 'Juliet', fi Triq il-Kulleġġ l-Antik Sliema, ġja` deskritta bħala limiti ta' San Ġiljan, minn ma propjeta posseduta minn konvenut, ossija l-appartament internament numerat 17 (sbatax) u 18 (tmintax), formanti parti mill-kumpless ta' bini imsejjaħ 'Preca Court', li għandu n-numru mija u tnejn (102) fi Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema.*
>
> ***Tiddikjara** li l-intimat m'għandu l-ebda jedd jokkupa l-wiċċ u l-ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ li jifred il-propjetajiet tal-kontendenti.*
>
> ***Tordna** lill-konvenut sa biex fi żmien perentorju ta' erba' xhur mil-lum ineħħi l-istruttura tal-metall, ħġieġ, fittings tad-dawl, u materjal ieħor, li bihom qed jokkupa l-wiċċ u ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ li jifred il-propjetajiet tal-kontendenti.*
>
> ***Tawtorizza** lir-rikorrent, f'każ li l-konvenut iħalli ż-żmien perentorju ta' erba' xhur jgħaddi inutilment, iwettaq huwa stess ix-xogħlijiet meħtieġa, tneħħija tal-istruttura ta' metal, ħġieġ, fittings tad-dawl, u materjal ieħor li bihom il-konvenut qiegħed jokkupa l-wiċċ u l-ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ li jifred il-propjetajiet tal-kontendenti.*
>
> *Dwar ir-rimanenti talbiet, ossija il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet tar-rikorrent, tordna illi r-rikorrent iressaq prospett tad-danni minnu pretiżi sas-seduta li jmiss, sabiex dawna jiġu deċiżi.*
>
> *Dwar spejjeż, il-Qorti li tirriserva dwarhom meta tagħti s-sentenza finali tagħha".*

8. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti kienu prinċipalment is-segwenti:

"27. Ir-rikorrent permezz tal-proċedura odjerna, qed jisħaq li għandu dritt jgħolli l-ħajt għall-appoġġ li jifred il-proprjeta' tiegħu mill-proprjeta' tal-konvenut. Sabiex ikompli jgħolli l-ħajt tal-appoġġ, ir-rikorrent qed jitlob li titneħħa l-istruttura tal-metall u tal-ħġieġ li qed tokkupa il-wiċċ tal-ħajt tal-appoġġ. Inoltre`, qed jintalab li jiġi dikjarat li r-rikorrent sofra danni konsegwenza ta' din l-okkupazzjoni ta' din l-istruttura fil-ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ, b'hekk qed jintalab li jiġu likwidati d-danni allegatament sofferti.

28. Mill-banda l-oħra, l-intimat fir-risposta, innega dan, anzi insista li kellu titolu ta' proprjetà fejn hemm l-istruttura innifisha ta' metall u ħġieġ, u dan bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kap 16. Ġie eċċepit ukoll, li r-rikorrent m'għandu ebda dritt li jitlob it-tneħħija tal-gallarija, wisq anqas għandu d-dritt li jitlob l-inalzament tal-ħajt diviżorju. Di piu`, ġie sostnut li l-intimat ma kkaġuna l-ebda danni lir-rikorrent, liema danni jridu jiġu ppruvati.

29. L-intimat, sussegwentement, permezz ta' kontro talba, talab li jiġi dikjarat illi huwa kellu dritt ta' servitu' ta' prospett fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, liema dritt kien ser jiġi lilu leż la darba r-rikorrent itella' l-bini tiegħu.

Id-difiża ta' dritt akkwiżit bis-saħħa ta'preskrizzjoni akwiżittiva a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

30. L-intimat qed jinvoka l-preskrizzjoni akwiżittiva abbażi tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili sabiex jikkontendi illi huwa kellu dritt li jħalli l-istruttura tal-ħġieġ u aluminium fuq l-opera morta.

*31. **L-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi:*

> *"L-azzjonijiet kollha reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".*

*32. Fil-każ **Joseph Aquilina vs Sunny Homes Limited**, P.A. (NC) deċiża fil-5 ta' Ottubru 2004, dwar tali tip ta' argumentazzjoni, ingħad hekk:*

> *"Illi dak li jmiss li jiġi deċiż f'dan l-istadju hija l-pretensjoni attriċi dwar il-proprjeta` tal-isqaq. F'dan ir-rigward, jiġi osservat li l-attur qed jibbaża l-pretensjoni tiegħu fuq il-pussess 'ad usucapionem' ossia l-preskrizzjoni akwiżittiva ta' tletin sena li għandha bħala l-elementi tagħha l-pussess leġittimu bir-rekwiżiti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap 16, u ċjoe` li l-pussess ikun kontinwu għal dan it-tul taż-żmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku għaż-żmien li tgħid il-liġi (App Ċiv. **Borg vs Farrugia nomine et** (1957) Vol XLI.I.168, Appell Ċivili; **Stella Briffa vs Caterina Scicluna** (1954) Vol. XXXVIII; u **Chetcuti et vs Xerri** deċiża 31 ta' Mejju 1996). <u>L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklussivament fuq min qed jallega, f'dan il-każ l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus</u>*

> *probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-ġurisprudenza hija deskritta bħala prova djabolika stante li* ***jeħtieġ li tkun univoka fis-sens li ma treġġix jekk iċ-ċirkostanzi ta' fatt jistgħu jagħtu lok għal interpretazzjoni"***.

*33. Jiġi osservat illi sabiex tirnexxi tali argumentazzjoni abbażi ta' preskrizzjoni akkwiżittiva, jridu jiġu ppruvati l-elementi tal-**kontinwita`**, ta' **univoċita`**, ta' **paċifiċita`** u ta' **padronanza** biex tekwivali għall-pussess utli għall-preskrizzjoni hekk kif rikjest mil-liġi. (Ara wkoll **Giuseppe Ellul vs Raimondo Ellul** PA. deċiża fis-17 ta' Marzu 1961 Vol XLV.ii.586; **Nicola Micallef vs Lawrence Grima** P.A. (GV) deċiża fit-8 ta' Ottubru 2014).*

34. Għalhekk, min jeċċepixxi l-preskrizzjoni, irid jipprova mhux biss id-dekorriment taż-żmien, iżda wkoll il-pussess animo domini, u li ppossjeda animo domini mingħajr interruzzjoni għaż-żmien kollu ta' tletin sena preskritti mil-liġi.

35. Illi din il-Qorti ser teżamina l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali u jekk il-preskrizzjoni tistax tirnexxi fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u tat-talbiet fir-rikors promotur.

*36. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla, kkonfermata mill-Appell, fl-ismijiet **Carolyn King vs Noel Galea et**, P.A. deċiża fit-12 ta' Ottubru 2007, fejn dak il-każ kien ukoll jitratta l-obbligazzjoni li titnissel mill-artikolu 427(1), li kull min ikollu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu a spejjeż tiegħu jgħolli l-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mil-livell tal-bejt. Issa, f'dak il-każ ukoll, kien ikkontestat meta sar il-ħajt divizorju, bħal fil-każ in eżami, hekk hux żmien ilu jew reċentement. F'dan il-każ ingħad hekk:*

> *"Żgur għalhekk, li ma tista' tapplika ebda preskrizzjoni trentennali f'dan ir-rigward. Anzi huwa għal kollox eskluż fil-liġi tagħna illi servitu ta' prospett, bħala servitu` mhux apparenti, jista' qatt jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni, {Appell: **Caruana vs Gauci**} deċiż 3.7.1995, Kollez Vol. LXXIX.586)."*

37. Hawnhekk, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward, li sabiex il-konvenut jista' b'suċċess jargumenta li huwa kiseb il-proprjetà tal-ħajt diviżorju b'mod li bih jimpedixxi li r-rikorrent milli jużah, ukoll irid juri li l-ħajt kien komuni għal perjodu ta' aktar minn tletin sena u li għal dak il-perjodu ir-rikorrent ma għamel xejn biex jirrivendika l-pussess ta' l-istess ħajt. Dan irid jiġi ppruvat fuq medda ta' tletin sena bir-rekwiżiti kollha neċessarji għall-preskrizzjoni akkwiżittiva jew uzukapjone.

38. Il-Qorti tirrileva, madankollu, li l-provi juru b'mod kuntrarju. Di fatti, jirriżulta illi l-intimat xtara l-fondi appartenenti lilu fis-sena 1990, għalkemm jirriżulta li kien jabita fiha minn qabel, u fejn sa dak iż-żmien il-binja tar-rikorrent kienet għadha ta' żewġ sulari, u sakemm r-rikorrenti beda jiżviluppa il-binja, kien sar fis-sena 2013. Għalhekk, huwa evidenti

li sa ma ġara dan, ċertament ma għaddiex il-perjodu ta' tletin sena meħtieġ bil-liġi.

39. Apparti minn hekk, il-Qorti tirrileva li, kif ser jidher aktar 'il quddiem, l-artiklu 414 tal-Kodiċi Ċivili jitkellem ċar dwar il-ħajt diviżorju w il-limitazzjonijiet tal-użu tiegħu, u huwa manifestament ċar li d-dritt li l-intimati qiegħed jitlob fuq il-ħajt diviżorju, ma jista' jiġi qatt preskritt a favur tiegħu.

40. Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq esposti, l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat, f'dan il-każ, ma tistax tirnexxi.

41. Għaldaqstant, tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimat dwar il-preskrizzjoni trentennali.

Il-mertu tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur

42. Jirriżulta kemm fil-provi u fis-sottomissjonijiet, li l-pretensjonijiet tar-rikorrent jirrigwardaw it-tkomplija tax-xogħlijiet u tal-iżvilupp ta' bini fil-fond appartenenti lir-rikorrent fi Triq il-Kulleġġ l-Antik Sliema, u sabiex dan iseħħ irid jiġi ddikjarat li r-rikorrent għandu dritt jgħolli il-ħajt tal-appoġġ li jifred il-propjetajiet tal-partijiet f'dan il-każ. L-inalzament tal-ħajt tal-appoġġ qed jiġi ostakolat minn struttura tal-aluminju u tal-ħġieġ li tinstab installata, u qed tokkupa l-ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ li jifred il-propjetajiet tal-kontendenti.

43. Għaldaqstant, ir-rikorrent qed isostni li jekk ma titneħħiex din l-istruttura ikun impossibbli għalih li jkompli d-dritt tiegħu li jgħolli l-ħajt tal-appoġġ. In sostenn għat-talba tiegħu r-rikorrent qed jiċċita l-artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Prinċipji legali

44. ***L-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili*** *li jipprovdi dan li ġej:*

> *"Kull komproprjetarju jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa:*
>
> *Għat-titligħ tal-ħajt;*
>
> *Biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż l-għoli tal-ħajt komuni;*
>
> *Biex isiru dawk ix-xogħolijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda".*

45. Fil-każ ***Grima Joseph et vs German Brian*** *(2422/1999/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Settembru 2004 ingħad illi:*

> *"Ma hemmx dubju li komproprjetarju ta' ħajt diviżorju jista' jgħolli l-ħajt komuni bejn il-propjetà tiegħu u dik tal-ġarr kemm-il darba jħallas l-*

ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt, iħallas l-ispejjeż biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija il-biċċa li taqbeż l-għoli tal-ħajt komuni, u jagħmel a spejjeż tiegħu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa biex jassigura li l-ħajt ikun jiflaħ il-piż żejjed. Dan id-dritt huwa mogħti bl-artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta".

Fl-istess każ kompla jingħad hekk:

"It-Tieni inċiż tas Sub-Titolu IV tat-Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili jitkellem "Fuq ħitan u fossijiet li jifirdu fond minn ieħor ta' ma ġenbu" u hemm insibu regoli li wieħed jista' jsejħilhom ta' boe viċinat, li għadhom jiġu osservati mis-sidien ta' propjetajiet jew fondi adjaċenti. Fost dawn hemm ir-regola li "Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju" (artikolu 425 tal-Kap 16). Daqstant fit-tieni inċiż ta' l-istess sub titolu insibu ir-regoli li għandhom jiggwidaw il-propjetarji ta' fondi għad-reċenti dwar id-distanza li għandha tinżamm mill-ħajt diviżorju meta jinfetħu twieqi jew aperturi oħra fil-proprjeta` in kwistjoni.

Minn dan naraw li l-liġi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-użu tal-propjetà billi, komproprjetarju ta' ħajt komuni li jaqsam il-fond tiegħu minn dak tal-ġar, ma jistax jiftaħ aperturi f'dak il-ħajt billi dawn jaggravaw il-ġar, u jissoġġettaw mhux biss għal inkonvenjenza tal-prospett eżerċitat minn sid il-fond adjaċenti. iżda wkoll jistgħu jirrestrinġu jew jxejnu d-dritt tal-istess ġar milli jiżviluppa l-proprjetà tiegħu sal-ħajt diviżorju. L-istess provvedimenti jiddisponu li propjetarju ma jistax jiftaħ aperturi fil-fond propjetà tiegħu, jekk mhux distanza permessa mil-liġi biss diment, li dawn l-istess aperturi huma attirati mill-ħajt diviżorju, il-liġi ma timponi ebda restrizzjoni".

Kompla jingħad f'dan il-każ, li:

"L-atturi kienu qed jirreklamaw is-servitu ta' prospett u ta' dawl in forza u bħala konsegwenza, tal-provvedimenti tas-servizz huma magħrufa bħala 'altius non tollendi' billi ppretendew li l-konvenut ma kellux il-fakultà li jeżerċita d-dritt mogħti lilu bl-artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jitkellem dwar id-dritt ta' kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Din is-servitu, iżda hija servitu li ma tidhirx u għalhekk tista' tiġi akkwistata jew b'titolu jew in kwantu hija servitu negattiva, tista' wkoll tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni minn dak inhar li il-pussess jibda jiġi eżerċitat wara li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra uffiċjali, protest, jew att ġudizzjarju ieħor, ma jkunx ħalla lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid (Artikolu 463(2).

Fil-każ in eżami kien jirriżulta li t-tieqa u l-bieb kienu jinsabu fil-fond tal-attur u mhux fil-ħajt diviżorju u bħala tali ma setgħux jiġu kkunsidrati bħala servitu billi ma kienet qed tiġi eżerċitata ebda jedd fuq il-fond tal-konvenut. In kwantu kien qed jiġi reklamat dritt ta' 'altius non tollendi' minħabba xi dritt tad-dawl jew prospett reklamat, ġie osservat li ma kienx jirriżulta li kien hemm xi att pubbliku li jistabilixxi dan id-dritt jew li l-konvenut, qua sid il-fond servjenti, ġie interpellat biex ma jinqediex bid-drittijiet tiegħu kif konċess mil-liġi. Il-qorti għalhekk qieset li kien jibqa' viġenti id-dritt tal-konvenuti konċess lilu bl-artikolu 414 tal-Kap 16, b'mod li il-konvenut ma għandu ebda divjet li jinalza il-ħajt komuni".

46. Issir referenza wkoll għas-sentenza ***Grace Camilleri vs Frenc Muscat et*** *(150/95) deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2016 fejn ġie spjegat li:*

> *"Huwa magħruf li sid għandu dritt assolut li jżid l-għoli ta ħajt diviżorju u mhux suġġett għall-kunsens tal-viċin. Fil-kawża fl-ismijiet Emmanuel Refalo vs John Rapa et deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fl-20 ta' Marzu 1995 ġie osservat: "il-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat lill-proprjetarju ta' ħajt, iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u jew tappoġġja jew tibni fuq dak il-ħajt, biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur iżda semmai jista' jagħti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li għandu dritt għalih, bħalma ġie osservat fil-bran ċitat li sentejn sa imsemmija u li jiżgura li ma jkunx hemm ħsara."............ L-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi espressament li kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni b'dan li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż li jissemmew fl-istess provvediment".*

47. Id-dritt ai termini tal-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili ġie meqjus fid-dettall fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et*** *(578/2015) deċiża fit-30 ta' Mejju 2014:*

> *"Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-liġi ċivili għandu kull dritt li jgħolli l-ħajt diviżorju sa l-għoli li jixtieq. L-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jagħti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi: 'Il diritto di sopravelevare il muro comune spetta al condominio incondizionalmente e senza obbligo di indennizzo, anche se la sopraelevazione e` tale che all'altro condominio sia praticamente impossibbile utilizzarla.' Dan id-dritt huwa rikonoxxut ukoll mill-ġurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu bir-raġun, hu li dan il-bini m'għandux isir kapriċċożament u bi spirtu emulatorju.(Ara* ***Attard vs Xuereb*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 1993. Il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati (Malta) b'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fil-kawża* ***Saliba vs Cassar*** *ikkwotat approvazzjoni dak li jgħid il-* ***Fadda****, fuq il-kwistjoni, fejn jgħid li: 'l-inalzamento puo essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio maliiis non est indulgendum quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che la progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio` costituisce nel altro che un atto di emulazione".*

48. L-istess prinċipji japplikaw anke jekk il-ħajt diviżorju jappartjeni lil wieħed mill-ġirien.

> *"Huwa paċifiku, li l-ewwel ġar għandu dritt jgħolli l-ħajt kemm jidhirlu opportun, u l-kejl tal-limitazzjoni ta' dan id-dritt mhuwiex il-preġudizzju o meno li jista' jsofri il-ġar tiegħu, iżda huwa relatat man-nuqqas ta' utilita għal dak li jgħolli l-ħajt b'mod li jista' jingħad li l-ħajt ġie mgħolli kapriċċożament, u bil-ħsieb biss li jivvessa lill-ġar. Jekk il-ġar għandu skop għaliex jgħolli il-ħajt u dan jagħtih xi forma ta' vantaġġ, allura għandu l-jedd jeżerċita d-dritt li tagħtih il-liġi anke jekk il-ġar l-ieħor isofri preġudizzju. Ladarba l-ewwel ġar għandu dritt jgħolli l-ħajt kemm irid, il-ġar l-ieħor huwa obbligat jsofri l-eżerċizzju ta' dak id-dritt, sakemm ma*

jippruvax li l-ewwel ġar aġixxa biss bi spirtu emulatorju. Mhuwiex kompitu tal-qorti li teżamina id-deċiżjoni soġġettiva ta' ġar li jiddeċiedi li jgħolli ħajt, u d-dritt tiegħu ma jistax jiġi mxekkel għal raġuni li, skont il-qorti l-għoli kien esaġerat .... Il-ħajt għoli huwa ta' utilita għalih, u ġara ieħor m'għandux dritt iżomm l-iżvilupp li għamel fl-inalzament tal-ħajt bl-iskuża li l-valur tal-propjetà ġiet imnaqqsa jew li tnaqqset il-veduta li kienet goduta qabel. (Ara ***Theresa Falzon vs George Azzopardi et*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Civili (681/2017) fit-12 ta' Mejju 2022".*

49. Il-ġurisprudenza hija fis-sens li min irid jgħolli ħajt diviżorju ma jiddependix mill-kunsens tal-viċin l-ieħor, għaliex il-liġi dan ma tgħidux, u ladarba ma tgħidux ma tridux. (Ara ***Micallef vs Fava*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-25 ta' Settembru 2006).*

50. Madanakollu, għandu jingħad illi teżisti l-possibbilta' ta' limitazzjoni tad-dritt ta' inalzament tal-ħajt, u dana meta l-inalzament tal-ħajt huwa motivat biss minn spirtu emulatorju jew vessatorju. (Ara ***King vs Galea et*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-8 ta' Jannar 2010).*

51. Dwar atti emulattivi, fil-kawża ***Bonello Du Puis vs Bonnici****, deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-22 ta' April 2009, ġie ċitat b'approvazzjoni dak li ġie deċiż fl-Italja fuq tali punt:*

'sono caratterizzati dallo scopo esclusivo di nuocere, o di recare molestia ad altri, si e` al di fuori dell ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso in cui il proprietario, che l'atto ha compiuto si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come nel caso della comunine forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque usi compatibile con la sua natura e con i diritti del vicino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro recizione del proprio fondo. (Cass. 12 Ottobre 1960, n 2670 Giust Civ. Mass 1960, 1015) (p.588).

52. Fil-kawża fl-ismijiet ***Terence Edward Cossey vs Mario Blackman*** *deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-25 ta' Mejju 1965 ġie ritenut:*

"Il-qorti tirrikonoxxi li jista' jeżisti limitu wieħed biss għad-dritt assolut tal-inalzament, dak ċioe` li kien ġie introdott fl-applikazzjoni tal-konswetudni ta' Pariġi mit-tagħlim ta' skritturi antiki bħal ***Pothier*** *u* ***Merlin,*** *fis-sens li minħabba l-ekwità u r-regoli tal-bon viċinat, il-qrati għandhom jirriservaw id-dritt li jillimitaw l-inalzament hi jkun motivat biss minn spirtu emulatorju, u dan fuq il-prinċipju 'malitiis non est indulgendum' li jargina l-assolutezza tal-prinċipju l-ieħor 'neminem laedit qui suo iure utitur', Għalkemm anke l-ġurisprudenza franċiża aċċettat u biss f'każijiet rarissimi. Dan huwa l-limitu li jinsab espress mill-****Planiol*** *et* ***Ripert*** *(loc.cit.), fil-kliem b'referenza għall-viċin li jrid jgħolli......... Imma kif diġà ntqal il-provi ma juru ebda vessazzjoni mill-attur, u l-konvenut lanqas ma ittenta jġib provi fir-rigward".*

53. Fis-sentenza ***Emmanuel Cauchi vs Charles Byers*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Marzu 1995, ingħad:*

> *"Il-jedd tal-komproprjetarju li jgħolli il-ħajt komuni joħroġ espressament mill-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili basta li l-ispejjeż meħtieġa għat-titligħ tiegħu, jitħallsu minn dak li jagħmel ix-xogħol. Pero tali dritt ġie interpretat fis-sens li m'għandux jiġi eżerċitat u invokat sempliċement biex ikun ġie eżerċitat. Fi kliem ieħor, il-liġi m'għandhiex tkun għamja........... Il-pożizzjoni legali dwar kif għandu jiġi interpretat id-dritt ta' inalzament fuq ħajt komuni minn wieħed mill-kompropjetarji jagħtiha* ***Ricci*** *(Ara Diritto Civile, Vol. II, Titolo V, Capo VIII, para 388 pag 502 Ediz UTET, 1912) u cjoe`: 'Quante le volte pero tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare cioe` la proprieta` del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che il magistrato possa vietarlo, perche1 non e possibile che la legge intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuocere ad altri." (Ara wkoll* ***Joseph Buhagiar et vs Paul Zammit et*** *(1090/2013) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim Awla fil-15 ta' April 2015".*

Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami

54. Il-Qorti tirrileva li l-pern tal-każ jikkonċerna prinċipalment it-talba għat-tneħħija ta' l-istruttura tal-metall u l-ħġieġ li qed tokkupa il-wiċċ tal-ħajt diviżorju fejn ir-rikorrent jeħtieġ li jkompli jgħolli l-ħajt għall-iżvilupp tal-bini tiegħu.

55. Ir-rikorrent qiegħed isostni li d-dritt li jgħolli l-ħajt diviżorju bħala il-ħajt tal-appoġġ, huwa dritt assolut u inpreskrittibbli, fejn jirreferi għall-artikolu 414 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li titkellem dwar dritt ta' inalzament tal-ħajt komuni bejn proprjetajiet adjaċenti. Di piu`, ġie sottomess li dan id-dritt assolut li wieħed jgħolli l-ħajt tal-appoġġ, għandha l-limitazzjoni waħda biss, fejn l-inalzament ikun għal skop vessatorju.

56. Min-naħa l-oħra l-intimat jikkontendi li, meta huwa xtara il-propjetà tiegħu fis-sena 1990, kien propju minħabba dan it-terazzin li jinsab fuq l-ogħla livell tal-blokk ta' appartamenti, fejn fil-ħajt diviżorju kienu tħallew fetħiet fejn ġie installat railing tat-aluminju bil-ħġieġ. L-intimat qed isostni li din l-istruttura toħloq introspezzjoni fuq il-proprjetà tar-rikorrent.

57. Kif ġia osservat aktar 'il fuq, huwa ċar, kemm mid-dispożizzjoni tal-liġi, ossija l-artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili, u kemm mill-insenjament fil-ġurisprudenza nostrana, li ġar għandu dritt li jgħolli l-ħajt tal-appoġġ soġġett għal limitazzjoni waħda, ossija li ma jkunx qed jaġixxi bi spirtu emulatorju jew vessatorju.

58. Fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrent qiegħed jitlob li jgħolli l-ħajt diviżorju, mhux b'mod vessatorju, iżda biex jiżviluppa l-propjetà tiegħu f'aktar sulari, dan huwa permess u skont il-liġi.

59. Mill-banda l-oħra, Joseph Preca, sid preċendenti tal-fond appartenenti lill-intimat, ikkonferma li qabel il-fond ġie akkwistat mill-intimat, huwa kien jirrisjedi fil-fond li sussegwentement inbiegħ lill-

intimat, u l-imsemmi fond dejjem kellu terazzin bi struttura tal-metall u l-ħġieġ, u għalhekk sa minn meta inbena, f'dan it-terrazzin kellu veduti tal-baħar.

60. Fid-dawl ta' dan, jidher evidentement, li dak li kien ġara kien illi minflok ittella' ċint li kompla jtella' l-ħajt diviżorju, saret struttura tal-aluminju u l-ħġieġ. Jidher ċar, iżda, li dik l-istruttura li saret minflok il-ħajt tal-appoġġ, ma setgħet qatt tbiddel in-natura ta' ħajt ta' appoġġ, li fil-verità suppost hemm minflok l-istruttura in kwistjoni. Dan qiegħed jingħad, peress illi permezz ta' din l-istruttura tal-aluminium u ħġieġ, l-intimat u l-predeċessuri tiegħu fit-titolu m'akkwistawx xi dritt ġdid. Dan għaliex fejn inbniet l-istruttura, dak huwa strettament ħajt ta' appoġġ. Dan fil-fatt, jidher b'mod ċar fir-ritratt eżebiti fol 144 u 147 tal-proċess.

61. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, ladarba huwa stabbilit li l-istruttura mertu ta' din il-vertenza saret fil-ħxuna tal-ħajt tal-appoġġ, madankollu xorta waħda, dak jibqa' l-ħajt tal-appoġġ. Bl-ebda mod ma jista' jingħad li n-natura tal-ħajt tal-appoġġ inbidlet sempliċiment għaliex ġiet installata din l-istruttura minflok. Mil-liġi u mill-ġurisprudenza, diġà ġie affermat li ħadd ma jista' jbiddel in-natura tal-ħajt tal-appoġġ jew li joħloq aperturi jew ostakoli fil-ħajt diviżorju.

62. Għalhekk, ikkunsidrat illi r-rikorrenti jidher li qed itella' tali ħajt mhux b'mod vessatorju, iżda sabiex jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu, il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti sabiex huwa jkompli bl-iżvilupp tiegħu.

Il-mertu tal-kontro-talba

63. L-intimat, flimkien mal-eċċezzjonijiet, ppreżenta wkoll kontro-talba fejn saħaq li, kellu servitu ta' prospett fuq il-fond tar-rikorrent u fuq il-kostruzzjoni fl-imsemmi fond, ċjoe` fuq il-parti tal-bini, li jmur 'il fuq mil-livell tat-terrazzin tal-intimat, b'hekk qed jiġi sostnut li l-beni aċċenti fil-propjeta' appartenenti lir-rikorrent huwa illegali u qed jaggrava fuq is-servitu eżistenti lil fond tal-intimat igawdi fuq dak tar-rikorrent. Għaldaqstant, qed jiġi mitlub li jitneħħa l-kostruzzjoni illegali u abbużiva fil-proprjeta' tar-rikorrent.

64. Tajjeb jiġi puntwalizzat, li s-servitu ta' prospett, ta' 'altius non tollendi' kif reklamat mill-intimat, jista' jirriżulta ***unikament*** *bis-saħħa ta' att pubbliku. Tali dritt, għalhekk irid ikun ippruvat. Madankollu dan bl-ebda mod ma jirriżulta ippruvat fl-atti tal-każ.*

65. Bħala atti pubbliċi, l-intimat eżebixxa l-kuntratt ta' kiri li huwa kien iffirma fuq l-imsemmija propjetà fis-6 ta' Ġunju 1985, u sussegwentement il-kuntratt ta' akkwist ta' l-istess penthouse u proprjeta`numru 18, fi Triq il-Kulleġġ, Sliema flimkien mal-appartament numru 17, datat 21 ta' Mejju 1990.

66. Hija regola ġenerali li l-piż tal-prova huwa fuq min jafferma fatt, onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat (Ara ***Joseph Zammit vs Joseph Hili*** *, Vol XXXVII-I-578). Għalhekk il-prova tas-servitu ta' prospett kienet tinkombi fuq il-konvenut. L-ebda prova f'dan ir-rigward ma tressqet għas sodisfazzjon ta' din il-qorti.*

67. Inoltre`, jiġi rilevat illi kif osservat fil-każ ***Joseph Grima et vs Brian German****, diġà suċitat is-servitu ta' prospett pretiża mill-intimat hija servitu negattiva, li tista' tinkiseb biss bil-preskrizzjoni jekk tiġi segwita l-proċedura imsemmija fl-artikolu 473(2) tal-Kodiċi Ċivili, liema proċedura pero` ċertament ma saritx mill-intimat.*

68. Għaldaqstant, tenut kont tad-dispożizzjonijiet tal-liġi, tat-tagħlim ġurisprudenzjali, u kif ukoll tal-provi in atti, din il-qorti qed tirrespinġi it-talbiet kollha rikonvenzjonali għall-motivi hawn fuq spjegati".

9. Permezz ta' rikors ippreżentat fit-28 ta' April 2023 il-konvenut talab lill-Ewwel Qorti sabiex tawtorizzah jappella mis-sentenza[5]. B'digriet mogħti fit-28 ta' April 2023[6] l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba.

10. Fir-rikors tal-appell il-konvenut talab lil din il-Qorti sabiex:

"tħassar u tirrevoka in toto s-sentenza appellata u minflok filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-atturi appellati, tilqa' l-eċċezzjonijiet u t-talbiet rikonvenzjonali tal-esponenti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-atturi appellati".

11. L-attur wieġeb illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u li, għalhekk, l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellant.

[5] Fol. 241.
[6] Fol. 243.

12. Fl-24 ta' Jannar 2024 il-konvenut iddepożita l-garanzija mitluba mir-Reġistratur għall-ispejjeż tal-appell.

L-Aggravju

13. Il-konvenut ilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li huwa ma kellu ebda servitù fuq il-proprjetà tal-atturi u li kuntrarjament għal dak minnha deċiż, is-servitù li jippretendi mhijiex dik ta' *altius non tollendi.* Jistrieħ iżda fuq l-Artikoli 425 u 427(1) tal-Kodiċi Ċivili u jikkontendi li meta tieqa jew apertura oħra simili tinfetaħ fil-ħajt diviżorju mingħajr il-permess tal-ġar, tali apertura tikkostitwixxi servitù u bħala tali tista' tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni trentennali inkwantu hija ta' natura apparenti u kontinwa. F'dan il-kuntest jinsisti li huwa ilu jgħix fl-appartament inkwistjoni mill-1985 u r-*railing* fit-terrazzin kien diġà hemm. Jgħid li, jekk it-terminu preskrittiv jiġi kkalkolat minn dik id-data, it-tletin sena għalqu fl-2015 u li dak it-terminu qatt ma ġie nterrott. Jisħaq illi l-elementi kollha meħtieġa għas-servitù bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ġew sodisfatti u li huwa paċifiku fost l-awturi illi fejn ikun hemm inkompatibilità bejn id-dritt ta' inalzament tal-ħajt diviżorju (Art. 414 tal-Kap. 16) u d-dritt ta' servitù, tirbaħ dejjem din tal-aħħar. Jgħid għalhekk li huwa erronju li jingħad li d-dritt ta' inalzament huwa dritt assolut, mingħajr ebda kwalifika. Jikkontendi li l-effetti tas-servitù minnu akkwiżita huma dawn:

i. Sid il-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn biex inaqqas id-dawl u t-tgawdija tal-aperturi, u allura ma jistax isaqqaf il-fond servjenti 'l fuq mil-livell tal-apertura;

ii. Sid il-fond servjenti ma jistax jibni direttament mal-ħajt diviżorju għaliex b'hekk ikun qed jagħlaq apertura, iżda jrid iħalli tliet metri mill-bini tal-parti l-oħra (Art. 435(2) tal-Kodiċi Ċivili); u

iii. Billi r-*railings* tal-*aluminium* ma jifilħux il-bini tal-ħajt fuqhom u ma jistgħux jitneħħew, ma jista' jsir ebda inalzament tal-ħajt diviżorju.

14. Min-naħa tiegħu l-attur wieġeb illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Jisħaq li l-konvenut għażel li jagħmel reċint flok l-opramorta rikjesta mil-liġi (Art. 427 tal-Kap. 16), liema dmir legali huwa ta' ordni pubbliku u għalhekk mhux suġġetta għal rinunzja. Jgħid li huwa għandu l-jedd assolut li jitlob lill-konvenut appellant ineħħi r-reċint li preżentement jokkupa l-ħajt diviżorju u minflok issir din l-opramorta. *"Iżda mhux hekk biss, il-għaliex, id-dritt li jeżiġi l-attur appellat li jitlob għal kostruzzjoni tal-opramorta in lieu tar-reċint jestendi multo magis għad-dritt tal-istess appellat li jinalza l-ħajt diviżorju ...".* Jinsisti li l-fakoltà li komproprjetarju jinnalza l-ħajt komuni hija impreskrittibbli u ma tirrigwardax il-kunsens tal-ġar jew ġirien, kunċett marbut tal-Artikolu 526 tal-Kap. 16. Jisħaq li s-servitù ta' prospett reklamat mill-konvenut

appellant m'huwa xejn għajr is-servitù ta' *altius non tollendi* li f'dan il-każ ma tirriżultax billi servitù bħal dik tista' tinħolq biss b'att pubbliku / abbażi tal-proċedura msemmija fl-Artikolu 463(2) tal-Kap. 16. Kwantu għas-servitù reklamata mill-appellant *a tenur* tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 jikkontendi li l-istess tirrikjedi l-eżistenza ta' '*twieqi jew aperturi oħra',* li mhux il-każ u li f'kull każ m'għaddewx tletin sena minn meta l-parti tal-ħajt diviżorju inkwistjoni ġiet reża komuni. Jisħaq għalhekk li l-konvenut ma jgawdi ebda servitù filwaqt li huwa għandu dritt impreskrittibbli u assolut li jgħolli l-ħajt diviżorju għal skop ta' żvilupp abbażi tal-Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

15. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-fatti huma dawn:

15.1. Fl-1 ta' Ġunju 1985 il-konvenut kera, mingħand il-kumpanija "Tower Properties Limited", l-appartament internament immarkat bin-numru 18 fil-ħames sular ta' blokka appartamenti bl-isem "Preca Court", bin-numru 102, Old College Street, Sliema għal perjodu ta' ħmistax-il sena[7]. Huwa daħal jgħix fih minnufih[8] u tant għoġbu li,

[7] Fol. 138.
[8] Fol. 137.

b'kuntratt tal-21 ta' Mejju 1990[9], xtara kemm l-appartament 18 u kif ukoll dak ta' maġembu bin-numru 17;

15.2. Jgħid li r-raġuni li għażel dik il-proprjetà kienet li l-istess proprjetà għandha terrazzin kbir b'veduta tal-bajja tal-Balluta. Jinsisti li minn meta daħal jgħix fl-appartament inkwistjoni, l-imsemmi terrazzin tal-fond kien imdawwar, kemm fuq in-naħa tal-faċċata u kif ukoll min-naħa li jikkonfina mal-proprjetà tal-attur, b'reċint (*railings*) tal-ħġieġ u *aluminium* b'dan illi mil-*living room* għadu sal-lum igawdi veduta bla xkiel tal-baħar[10];

15.3. John Cooper[11] u Christopher Cassar Torreggiani[12], ħbieb tal-konvenut, jikkonfermaw li sakemm jiftakru t-terrazzin tal-fond minn dejjem kellu '*glass and metal railings'* u għalhekk kienu jgawdu l-veduta tal-baħar anke minn bilqiegħda;

15.4. Aktar minn hekk, Joseph Preca[13], li kien direttur tal-kumpanija Tower Properties Ltd (soċjetà venditriċi), ikkonferma li l-fond illum appartjenenti lill-konvenut inbena minn missieru fis-snin sittin u qabel il-konvenut kien jgħix fih hu. In kontroeżami qal li l-'*glass and metal*

[9] Fol. 11 *et seq*.
[10] Fol. 137, 143, 144, 145, 146.
[11] Fol. 148.
[12] Fol. 150.
[13] Fol. 152.

railing' tat-terrazzin għamlu hu fis-snin sebgħin (70s)[14] u għalhekk ilu hemm qabel ma nkera u nbiegħ lill-konvenut. Fl-affidavit tiegħu żied li:

> *"while the premises were in the company's possession, we never received any objections or complaints regarding the glass aluminium railing which I always believed I had the right to construct for the enjoyment of the view of the terrace".*[15]

15.5. Safrattant, fl-20 ta' Mejju 2013 l-attur iffirma konvenju sabiex jixtri l-fond bin-numru 101, imsejjaħ "Juliet", Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema mingħand Galaxy Holiday Resorts Limited u li dak iż-żmien kienet dar żgħira tikkonsisti biss minn żewġ sulari[16];

15.6. Fit-13 ta' Novembru 2013 sar il-kuntratt ta' akkwist[17] permezz ta' liema l-attur xtara l-imsemmi fond liberu u frank u ħieles minn kwalunkwe ċens / drittijiet / servitù reali u/jew personali favur terzi / ordni ta' esproprjazzjoni / litigazzjoni, bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess liberu u battal u suġġett għad-dikjarazzjoni da parti tal-venditriċi li ma hemm ebda restrizzjoni legali li timmilita kontra l-iżvilupp kopert mill-permess PA 734/08[18] kif imġedded bil-permess PA 2368/13[19]. Dak iż-żmien, il-binja bin-numru 102 kienet tikkonsisti minn sitt sulari u *penthouse*[20];

[14] Fol. 164.
[15] Fol. 152.
[16] Fol. 69.
[17] Fol. 6 *et seq.*
[18] Fol. 80 *et seq.*
[19] Fol. 86 *et seq.*
[20] Fol. 69.

15.7. L-attur xehed[21] illi, billi diġà kien hemm permess tal-bini, fid-29 ta' Marzu 2014 beda x-xogħol ta' twaqqigħ u sussegwentement sar l-iskavar tal-bir. Sa Settembru 2017 kien bena, fil-livell *semi-basement, games room, toilet* u kamrin, u fuqu sitt sulari oħra konsistenti f'appartament *two bedroom* f'kull sular. Min-naħa tal-lbiċ dawn tqabbdu / appoġġjaw mal-ħajt tal-*bricks* ġja eżistenti;

15.8. L-attur żied jixhed li fuq l-imsemmija appartamenti huwa beda jibni *duplex penthouse* iżda xogħol kellu jieqaf meta wasal sal-opramorta tal-blokka bin-numru 102. Dan għaliex il-konvenut irrifjuta li jitneħħa r-reċint magħmul minn *aluminium* u ħġieġ li kien hemm fuq l-opramorta jiċċirkonda l-fond tiegħu[22];

15.9. Il-konvenut da parti tiegħu spjega illi l-ewwel darba li kellmu l-attur kien fl-2018 meta l-iżvilupp ta' dan tal-aħħar kien diġà sitt sulari għoli. Jgħid li l-attur kien qallu li kellu permess jibni tliet sulari oħra fuqhom iżda biex jagħmel hekk ried ineħħi r-*railing* tal-konvenut u minfloku jtella' ħajt li kien se jgħattilu l-veduta kompletament. Billi l-konvenut ħass li dan kien se jnaqqas b'mod sinifikattiv kemm il-valur tal-fond u kif ukoll il-godiment tiegħu tal-istess fittex parir legali[23];

---

[21] Fol. 69 *et seq*.
[22] Ara wkoll ir-ritratt esebit mill-konvenut a fol. 147.
[23] Fol. 137 *et seq* – Dan il-kontroeżami sar 26 ta' April 2022, u ċjoè wara li b'digriet tal-21 ta' April 2022, il-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja), inkwantu rriżultawlha sodisfatti l-kundizzjonijiet indikati fl-artikolu 1864(A) tal-Kap. 16, awtorizzat lil martu Josianne Zammmit

15.10. Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar xehed[24] illi, apparti l-permess PA 734/08 li kien imġedded bil-permess PA 2368/13, fit-23 ta' Mejju 2017 kienet ġiet sottomessa applikazzjoni għal xi bidliet żgħar fil-ħames sulari li kienu nbnew u għall-bini ta' sular ieħor[25], liema permess ħareġ fit-13 ta' Ġunju 2018 (P.A. 5820/17)[26]. Fis-26 ta' April 2018 saret imbagħad talba għat-tiġdid tal-permess 2368/13[27], liema permess inħareġ fil-5 ta' Ottubru 2018[28]. Qal li *compliance certificate* ma jinħariġx sakemm ix-xogħlijiet koperti bil-permess jitlestew kollha.

15.11. L-attur in kontroeżami[29] mistoqsi jekk setax jirtira temporanjament it-tieni permess (għal *duplex penthouse*), jibni l-ħames sulari skont il-permess oriġinali, u wara japplika għall-permess għall-*penthouse*, l-attur wieġeb fl-affermattiv[30]. Ikkonferma wkoll[31] li l-konvenut qatt ma għamillu xi mandat ta' inibizzjoni biex ma jipproċedix bix-xogħlijiet u li teknikament, mil-livell tat-terrazzin tal-konvenut 'il fuq, seta' bena ħajt ieħor '*immediately adjacent to the structure in dispute'.* L-attur ikkonferma ulterjorment li kien jaf li fil-livell tat-terrazzin tal-

taġixxi għan-nom u in rappreżentanza tiegħu fit-termini tal-prokura tas-6 ta' Frar 2020 – ara fol. 203.

[24] Fol. 73 *et seq*.

[25] Fol. 91 *et seq*.

[26] Fol. 96 *et seq*.

[27] Fol. 111 *et seq*.

[28] Fol. 115 *et seq*.

[29] Fol. 191 *et seq*.

[30] Fol. 195.

[31] Fol. 196.

konvenut kien hemm struttura tal-ħġieġ bl-*aluminium* sa mill-2013 meta ffirma l-konvenju għall-fond bin-numru 101 iżda dak iż-żmien qatt ma avviċina lill-konvenut dwarha.

16. L-Artikoli 409 u 414 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdu hekk:

> *"**409.** (1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli.*
>
> *(2) Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.*
>
> ***414.** Kull komproprjetarju jista' jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –*
>
> *(a) għat-titligħ tal-ħajt;*
>
> *(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;*
>
> *(ċ) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda."*

17. L-attur ma setax jeżerċita d-dritt li jtih l-Artikolu 414 fuq il-ħajt li jifred il-fond appartjenenti lilu (numru 101, fi Triq il-Kulleġġ l-Antik Sliema) u dak tal-blokka biswit bin-numru 102. Dan minħabba struttura tal-ħġieġ, *aluminium* u kolonni li tpoġġew fuq il-wiċċ tal-ħajt diviżorju li sservi bħala reċint laterali tat-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenut.

18. Filwaqt li b'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li l-konvenut jiġi ordnat ineħħi r-*railing* tal-ħġieġ u *aluminium*, il-konvenut *inter alia* jikkontendi li bil-preskrizzjoni ta' tletin sena (Art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili) akkwista:

(i) titolu ta' proprjetà *'fejn hemm il-Gallarija, inkluża l-istruttura nnifisha (jiġifieri l-kolonni, il-ħġieġ u l-aluminium li minnhom hi ffurmata) u l-arja ta' fuqha'*[32]; u

(ii) servitù ta' prospett fuq il-proprjetà tal-attur *a tenur* tal-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili[33].

19. L-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

> *"2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".*

20. Ġie suffiċjentement ippruvat li r-*railing* tal-aluminju u ħġieġ li jiċċirkonda t-terrazzin tal-*penthouse* tal-konvenut sar qabel is-sena 1985, meta l-konvenut daħal jgħix fih. Il-kawża nfetħet fis-sena 2018 u għalhekk ir-*railing* kien ilu hemm iktar minn tletin sena. Dan iżda ma jagħtix lill-konvenut waħdu titolu ta' proprjetà *'fejn hemm il-Gallarija, inkluża l-istruttura nnifisha (jiġifieri l-kolonni, il-ħġieġ u l-aluminium li minnhom hi ffurmata) u l-arja ta' fuqha',* kif minnu pretiż.

[32] Fol. 42 para 4.
[33] Fol. 42 para 4 u l-kontrotalba a fol. 51B u 51 C.

21. Dwar min għandu jitqies proprjetarju tal-ħajt diviżorju l-Kap. 16 jipprovdi hekk:

> *"409.(1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli.*
>
> *(2) Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli".*

22. Meta fl-2013 l-attur xtara l-fond bin-numru 101, l-istess kien jikkonsisti f'dar ta' żewġ sulari. Min-naħa l-oħra, il-kumpless ta' bini bin-numru 102, li fl-ogħla livell tiegħu tinsab il-*penthouse* tal-konvenut, kien diġà żviluppat f'blokk ta' ħames / sitt sulari. Diskrepanza fl-għoli bejn fond u ieħor li bla dubju kienet iktar minn 1.8 metru. Isegwi għalhekk li dak iż-żmien, il-wiċċ tal-ħajt diviżorju fil-livell tat-terrazzin tal-*penthouse* kien tal-konvenut.

23. Madankollu, meta fl-2014 l-attur beda jiżviluppa l-fond bin-numru 101, u qabbad mal-ħajt li jifred il-proprjetà tiegħu mill-blokka bini bin-numru 102 sakemm wasal sal-livell tal-*penthouse* tal-konvenut, dak il-ħajt sar, <u>kollu kemm hu</u>, proprjetà komuni.

24. Dwar hekk issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Marco Parolini et v. Farrugia Investments Limited (C-25921) et**, mogħtija minn din il-Qorti fil-25 ta' Jannar 2023:

> *"22. ... The fact alone that from a certain height onwards, the dividing wall belonged exclusively to the plaintiffs does not mean that when the height of the dividing wall was extended by the defendants, such wall was not a common wall. On this point the Court refers to* ***article 418 of the Civil Code*** *by means of which the defendants were entitled to render that part of the dividing wall which belonged exclusively to the plaintiffs, as a common wall. As has been stated by this Court numerous times, as soon as the owner of the adjacent property constructs his building in a manner which leans against the dividing wall, such dividing wall is automatically and without any additional formalities rendered as a common wall. (See on this point the decree in the names of* ***Nicholas Cassar et. V. P&S Limited et****. decided by this the First Hall of the Civil Court on the 6th February 2013, and the judgement in the names of* ***Neil Bianco v. A. Bonello Limited****, decided by this Court on the 30th November 2012, and all the other quoted judgements and references to the opinion of eminent jurists on the subject);*
>
> *...*
>
> *24. Given that the dividing wall was rendered as a common wall in the manner as described above, this Court is of the view that the defendants, as co-owners of the common wall were entitled by law to extend the common wall vertically, and this by works of the same thickness. As has been reiterated by this Court in various judgements, by virtue of* ***article 414 of the Civil Code****, a co-owner has the right to vertically extend the common wall, so long as: such extension is not carried out for vexatious motives; he forks out the related expenses in connection with such extension; and such extension would not prejudice the soundness of the common wall. For example, in the case of* ***Carolyn King v. Noel Galea et.*** *which was decided on the 9th of January 2010, apart from affirming the above stated principles, this Court also made it clear that, the exercise of such right was absolute in the sense that it did not depend on the consent and agreement of the owner of the adjacent tenement. Such principles were again reiterated in other judgements such as those in the names of:* ***Fortunato Farrugia et. v. Adelina Cini****, decided by this Court on the 29th of April 2016; and* ***Joseph Grima et. v. Brian German****, decided by this Court on the 24th of September 2004). As regards the thickness of the vertical extension to the common wall, in the case of* ***Michael Debono et. v. Joseph Zammit et.****, decided by this Court on the 28th of March 2014, the Court had held that a co-owner of the common wall had the right to build on the dividing wall with a wall of the same thickness. The Court further*

added that the dividing wall shall be left in a situation in which another wall of same thickness can be built upon it;"

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Debono et. v. Joseph Zammit et**, li tissemma hawn fuq intqal:

"ebda xoghol ma jista' jsir fuq il-hajt li b'xi mod jimpedixxi lill-atturi milli jkomplu jghollu l-hajt jekk ikunu jridu (ara ***Borg v. Aquilina et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 2011).*

Il-hajt divizorju jrid jithalla f'sitwazzjoni li jkun jista' jinbena hajt iehor fuqu, li ghandu jkun tal-istess hxuna.

Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz ***Fenech et v. Grima et****, deciza fl-14 ta' Novembru 2002:*

> *"…kif gie deciz kemm-il darba, pipes, hadid u affarijiet simili m'ghandhomx jitqieghdu fuq il-wicc ta' hajt divizorju, u ghandhom jitnehhew – ara* ***Cremona Barbaro v. Aguis Ferrante****, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta' Novembru 1997, u* ***Vella v. Chircop*** *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Novembru 1998.*
>
> *"Illi din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghad-decizjoni taghha fil-kawza* ***Portelli v. Cini*** *deciza fit-28 ta' Gunju 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b'balavostri gie dikjarat li mhux mibni skont il-ligi u gie ordnat ir-remozzjoni tieghu. Gie osservat f'dik il-kawza illi:*
>
> > *""Ma tista' ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali tal-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tas-soqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq l-arja ta' wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b'xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien.""*

F'din il-kawza jirrizulta li l-konvenuti bnew it-tambocc tal-aluminium in parte fuq il-hajt divizorju, u ghandu jinqala sabiex il-wicc tal-istess hajt ikun liberu u jkun jista' jsir xoghol u jinbena fuqu. Inkwantu, allura, id-decizjoni tal-ewwel Qorti hija konformi ma' dawn il-principji, l-istess sentenza qed tigi konfermata, u l-appell tal-konvenuti michud".

26. Servitù ta' prospett twassal biex is-sid tal-fond dominanti jkun jista' jħares għal fuq il-fond tal-proprjetà servjenti.

27. M'hemmx dubju li r-*railing* li tpoġġa fuq il-ħajt diviżorju, imur kontra dawn il-prinċipji billi:

i. Mhuwiex konformi mal-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili; u

ii. Hu ta' ostakolu għall-inalzament tal-ħajt diviżorju eżistenti;

28. Il-konvenut isostni li r-*railing*, apparti li jikser l-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili, jikser ukoll l-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi:

> *"**425.** Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju".*

29. Il-konvenut isostni li kemm-il darba tieqa jew apertura oħra simili tinfetaħ fil-ħajt diviżorju, inkluża l-opramorta fil-livell tal-bejt jew terrazzin, kontra dak li jipprovdi l-Art. 425, l-apertura tikkostitwixxi servitù. Servitù li tista' tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni bit-trapass ta' tletin sena ġaladarba hi ta' natura apparenti u kontinwa. Iżid li l-ħolqien tas-servitù hi *ius in re aliena* u li kull ma huwa meħtieġ għall-finijiet ta' preskrizzjoni kien biss l-eżerċizzju kontinwu, ininterrott, paċifiku, pubbliku u inekwivoku tagħha, elementi li skontu huma lkoll sodisfatti. Il-konvenut għamel referenza għas-sentenza **<u>Stilon De Piro v. Axisa</u>** tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-25 ta' Jannar, 1958 fejn ġie spjegat:

> *"kif josserva Pacifici Mazzoni, 'per prospetto preso in termine in senso generale, s'intende un'apertura o finestra, senza o con invetriata*

> *mobile, mediante la quale l'aria puo penetrare nell'ambiente a cui serve e una persona puo' afficciarsi e guardare nei sottoposti luoghi"*.

30. Bil-mod kif qiegħed jirraġuna l-konvenut ikun ifisser li kull fejn m'hemmx opramorta tal-għoli li trid il-liġi, kull fond f'Malta jakkwista servitu ta' prospett fuq il-fond biswit bit-trapass ta' tletin sena.

31. L-Artikolu 425 jirreferi għal twieqi u aperturi fil-ħajt diviżorju. F'dan il-każ, l-awturi tal-konvenut ma fetħux tieqa jew fetħa oħra fil-ħajt diviżorju. Sempliċement poġġew *railing* tal-ħġieġ u l-aluminju fuq iċ-ċinta tal-ħajt diviżorju t-tul kollu bejn il-fond li llum hu tal-konvenut u l-fond tal-attriċi.

32. Skont l-Art. 407 tal-Kodiċi Ċivili, ħajt li jaqsam bini minn bini ieħor għandu jkun ta' mhux inqas minn 38 ċentimetru. Art. 413 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li kull komproprjetarju li jkun qiegħed itella' bini jista' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni, u jdaħħal travi sa nofs il-ħxuna ta' dak il-ħajt. Evidenti li l-liġi mhijiex tipprospetta li *railing* tal-aluminju u ħġieġ kif jidher fir-ritratt a fol. 144, jikkwalifika bħala ħajt diviżorju.

33. Hu evidenti li r-*railing* bil-ħġieġ tpoġġa għal skopijiet ta' sigurtà u biex mit-terrazzin titgawda l-veduta tal-baħar b'San Giljan fl-isfond (ara ritratt a fol. 143-145). Veduta li ma baqgħetx li kienet bit-trapass ta' snin minħabba l-bini ogħli li nbena fil-madwar. F'dan ir-rigward Joseph Preca

xehed li hu kien id-direttur tal-kumpanija Tower Properties Ltd li mingħandha l-konvenut xtara l-appartament. Żied li l-appartament fih terrazzin *"... bounded, from one end to the other, with a glass and metal railing and was that way before the day it was leased and purchased by Mr Saolomo. From the day it was built, the terrace enjoyed great sea views"* (fol. 152). Ix-xhud spjega wkoll li dak ir-*railing* għamlu *".... for the enjoyment of the view from the terrace"*. Għall-Qorti hu ovvju li dak ir-*railing* bil-ħġieġ sar fit-terrazzin tal-fond tal-konvenut mhux biex wieħed iħares għal fuq il-proprjetà tal-attur, li qabel beda l-iżvilupp kien biss bejt ta' dar li kien tant sulari taħt it-terrazzin li hemm fil-proprjetà tal-konvenut, iżda biss biex igawdi l-panorama sabiħa. *Railing* li jservi ta' linja ta' demarkazzjoni bejn il-proprjetà tal-konvenut u l-proprjetà tal-attur.

34. Effettivament dan mhux każ ta' ħajt diviżorju li fih infetħet tieqa jew fetħa oħra. Kull ma sar hu li fuq il-wiċċ tal-ħajt divizorju, twaħħal *railing* tal-aluminju bil-ħġieġ minflok opramorta tal-ġebel.

35. Kwantu għall-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili, jipprovdi biss li dak li fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, *".... għandu jgħolli spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt"*. Dritt li fih innifsu hu servitu legali favur il-fond tal-attur.

36. Il-konvenut jippretendi li l-attur m'għandux jedd jinnalza l-ħajt minħabba r-*railing* bil-ħġieġ li hemm tul il-ħajt diviżorju. Isostni li dik l-istruttura qiegħda sservi sabiex tagħtih prospett għal fuq il-fond tal-attur, liema jedd kien akkwista bil-preskrizzjoni ta' tletin sena.

37. Servitu ta' prospett hi kontinwa (Art. 455(2) tal-Kodiċi Ċivili) u tidher minn sinjali bħal tieqa jew bieb (Art. 455(4) tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk tista' tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni (Art. 457). Fil-każ tagħna hemm *railing* bil-ħġieġ fit-tul tal-ħajt diviżorju kollu.

38. Però s-servitujiet huma wkoll affermattivi jew negattivi (Art. 456 tal-Kodiċi Ċivili). Servitujiet negattivi jikkonsistu fil-jedd li wieħed ma jħallix lil sid il-fond serventi jinqeda bih kif irid (Art. 456(3) tal-Kodiċi Ċivili). Is-servitù ta' prospett li l-konvenut jippretendi li jgawdi l-fond tiegħu fuq dak tal-attur, ċjoè l-jedd li jħares għal fuq il-fond tal-attur, tinkludi fiha li l-attur ma jistax jgħolli l-ħajt diviżorju biex ikompli bl-iżvilupp li qiegħed jagħmel fil-fond proprjetà tiegħu. Fiha nnifisha din hi servitù negattiva.

39. Skont l-Art. 462(1) tal-Kodiċi Ċivili, sabiex servitù tinkiseb bil-preskrizzjoni, irrispettivament hijiex pożittiva jew negattiva, *"hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena"*. Skont l-Art. 463(2) tal-Kodiċi Ċivili, fil-każ ta' servitù negattiva dak il-pussess jibda *".... Minn dak in-nhar li s-sid tal-fond dominanti, b'ittra uffiċjali, protest, jew att*

ġudizzjarju ieħor, ma jkunx ħalla lis-sid tal-fond serventi jinqeda bih kif irid". Fil-każ in eżami l-konvenut m'għamilx il-prova li kellu l-pussess għall-perjodu ta' tletin sena minn meta sar l-att ġudizzjarju li jissemma fl-Art. 463(2) tal-Kodiċi Ċivili.

40. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appell tal-konvenut ma jistax jirnexxi.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut.

Ir-Reġistratur għandu jibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm