QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 28 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 144/2019 AF

Tarcisio Aquilina u Rita Aquilina

vs

Peter Paul Borg u Carina Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Tarcisio Aquilina u Rita Aquilina, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Jannar tas-sena 219, ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw indaqs u indivizament bejniethom minghand Bernardina Mifsud il-proprjetà ossia "*l-fond residenzjali bin-numru sitta, Sabella Lane (Sqaq Sabella), Birkirkara inkluza l-washroom fil-first floor level bl-arja u l-bejt tal-washroom, liema fond huwa in parti sottopost ghal proprjetà ta' terzi, liberu u frank, bid-drittijiet, il-gustijiet u l-pertinenzi kollha tieghu*", u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif elenkati fil-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok. TA1.

Qabel akkwistaw il-fond hawn fuq imsemmi permezz tal-kuntratt surriferit, ir-rikorrenti kienu ilhom jirrisjedu gewwa dan l-istess fond b'titolu ta' kera ghal dawn l-ahhar 34 sena.

L-intimati huma sidien tal-fond adjacenti bin-numru 8, Sqaq Sabella, Birkirkara.

F'dawn l-ahhar xhur sar zvilupp mill-intimati gewwa l-fond taghhom, konsistenti dan l-izvilupp fi twaqqigh ta' parti mill-bini ezistenti, kostruzzjoni ta' estensjoni gdida, swimming pool u numru ta' kmamar zghar (PA/02302/17). Skond dan il-permess hemm indikat illi l-gallarija fil-livell tal-ewwel sular ghandha tigi mibnija irtirata 'l gewwa, b'mod illi l-privatezza tar-rikorrenti tigi salvagwardjata billi tillimita l-veduta mill-gallarija ghall-kamra tas-sodda taghhom.

Madanakollu matul il-kostruzzjoni, l-gallarija nbniet b'mod differenti u cioè sporguta aktar milli indikata fil-permess ghall-izvilupp, b'dana illi l-privatezza tar-rikorrenti giet serjament kompromessa billi giet mohluqa introspezzjoni fuq hwejjighom u konsegwenti pregudizzju kbir lill-istess rikorrenti, u dan kif

jirrizulta anke fir-rapport tal-Perit Mark John Scicluna datat 11 ta' Marzu 2018, anness u mmarkat bhala Dok. TA2.

Dawn iz-zewg fondi ilhom mibnija fl-istat li kienu jinsabu qabel ma sar l-izvilupp mill-intimati ghal numru kbir ta' snin, u t-tieqa fil-kamra tas-sodda tal-atturi ilha *in situ* ghal aktar minn 60 sena.

Dan l-agir tal-konvenuti jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u konsegwentement qeghdin jigu kkawzati danni lir-rikorrenti.

Ghalkemm debitament interpellati permezz ta' protest gudizzjarju hawn anness u mmarkat bhala Dok. TA3, l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-gallerija li giet ikkostruwita fil-fond tal-konvenuti saret b'mod abbuziv u llegali u jaggrava, jnaqqas u jxekkel l-uzu tal-proprjetà tal-atturi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali sabiex titnehha jew tigi alterata l-gallerija li giet ikkostruwita illegalment fil-fond tal-konvenuti, u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti u taghti dawk il-provvedimenti kollha xierqa u necessarji.

3. Tawtorizza lir-rikorrent li, fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dawn ix-xogholijiet rimedjali, jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit u arkitett civili nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tad-29 ta' Mejju 2018 kontra l-konvenuti, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta mahlufa ta' Peter Paul Borg u Carina Borg li wiegbu ghall-kawza kif gej:

Il-partijiet huma proprjetarji ta' djar adjacenti, fejn ir-rikorrenti ghandhom apertura fil-hajt divizorju li tiftah ghal fuq il-gnien prorpjetà tal-intimati. Din l-apertura hija dik indikata fir-ritratt hawn esebita bhala Dokument A u ma tikkostitwix tieqa jew servitù fuq il-fond proprjetà tal-esponenti. L-apertura ghalhekk ma tistax tikkondizzjona xi zvilupp jista' jsir fil-fond tal-intimati billi l-apertura hija miftuha bit-tolleranza tal-esponenti.

Ghalhekk jigi rilevat li:

Il-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu attrici ma humiex kontestati.

Il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu attrici ghandhom jigu ppruvati skond il-ligi.

Il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu attrici ma humiex kontestati.

Il-fatti dikjarati fir-raba' u fil-hames paragrafi attrici huma kontestati billi l-fond inbena skond permessi li huma approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar u l-gallarija nbniet fuq il-proprjetà tal-esponenti u skond il-ligi.

Il-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrici ghandhom jigu ppruvati skond il-ligi.

Il-fatti dikjarati fis-seba' paragrafu attrici huma kontestati.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet huma s-segwenti:

Fl-ewwel lok ma qed isir l-ebda introspezzjoni fil-proprjetà tar-rikorrenti billi l-gallarija de quo taghti ghal fuq il-proprjetà tal-esponenti u mhux dik tar-rikorrenti.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess l-apertura tal-intimati ma hijiex servitù fuq il-proprjetà tal-intimati izda hija miftuha fil-hajt divizorju unikament bis-sofferenza prekarja tal-esponenti u l-precedessuri fit-titolu taghhom.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, anke li kieku l-apertura kienet tikkostitwixxi servitù, s-servitù huwa limitat li l-apertura tibqa' miftuha u mhux ukoll li timponi fuq il-fond servjenti liema xi twieqi u xi zvilupp jista' jsir fil-fond servjenti.

Fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghal premess, it-tieni talba attrici ma tistax tintlaqa' inkwantu ma hemm l-ebda "gallerija li giet ikkostruwita illegalment fil-fond tal-konvenuti" billi din inbniet skond permessi validi u dan anke kif irrizulta mill-investigazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar.

It-talbiet tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ohra skond il-ligi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni in subizzjoni tar-rikorrenti.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Godwin Abela.

Rat il-verbali tas-seduti li saru quddiem l-istess perit.

Rat ir-risposti moghtija mill-perit fuq domandi li sarulu in eskussjoni.

Rat li ebda wahda mill-partijiet ma ressqet sottomissjonijiet finali minkejja li nghatat il-fakoltà fis-seduta li fiha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti jilmentaw illi gallarija fil-fond tal-konvenuti qed ixxekkilhom fit-tgawdija ta' hwejjighom. L-intimati jilqghu billi essenzjalment jsostnu li ma hija possibbli ebda introspezzjoni u ma teżisti fil-fatt ebda servitu`.

Jirrizulta illi l-partijiet huma proprjetarji ta' fondi adjacenti li originarjament kienu jifformaw parti minn binja wahda. Ir-rikorrenti ghandhom fid-dar tagħhom tieqa li taghti ghal fuq il-gardina tal-intimati. Recentement il-konvenuti ghamlu

xogholijiet fid-dar taghhom. Fost affarijiet ohra fil-livell tal-ewwel sular giet estiza gallarija precedentement ezistenti u b'hekk, skond ma jsostnu r-rikorrenti, zdiedet il-possibilità ta' introspezzjoni ghall-kamra tas-sodda li fiha hemm l-imsemmija tieqa.

Il-Qorti tibda billi tiskarta minnufih id-difiza tal-intimati li x-xoghol sar kollu bil-permessi skond il-ligi. Il-Qorti tinnota illi originarjament il-permess ta' zvilupp tal-intimati kien jinkludi gallarija irtirata. Kien biss wara li nbniet il-gallarija kif inhi li ntalab u gie ottjenut permess (minor amendment). Kif generalment maghruf, kull permess mahrug mill-Awtorità tal-Ippjanar jibqa' dejjem soggett ghad-drittijiet ta' terzi u ghaldaqstant id-difiza tal-permess ma tregix.

L-intimati mbaghad jittentaw ukoll jiddubitaw mill-ezistenza o meno ta' servitù. Il-perit tekniku fir-rapport tieghu ikkonferma li z-zewg proprjetajiet kienu originarjament fond wiehed. L-ezistenza tat-tieqa fil-fond tal-atturi jirrizulta illi tirrisali ghaz-zmien twil ilu, mill-anqas sittin sena. Ghalkemm l-intimat jghid li hija biss rewwieha u hekk hija r-referenza ghaliha fil-kuntratt ta' akkwist tieghu, ma giet prezentata lill-Qorti ebda kopja tal-kuntratt relattiv. Mid-diversi ritratti esibiti in atti, jidher li l-fetha hija effettivament tieqa u mhux sempliciment rewwieha.

Hu car illi t-tieqa in kwistjoni hi servitù u l-atturi jgawdu dan is-servitù kostitwit mis-sid ta' zewg fondi attigwi u gie krejat biex il-fond dominanti cioè tal-atturi jgawdu minn dawl u arja fl-istess fond mill-gnien tal-konvenuti peress li ma jidhirx li l-kamra tas-sodda ghandha arja jew dawl minn xi parti ohra. Dan is-servitù mhux wiehed ta' prospett u dan jidher mill-post fejn tinsab it-tieqa u cioè kwazi mas-saqaf tal-kamra tas-sodda bl-gholi tas-soll tat-tieqa jinstab f'gholi ta' madwar sitta jew seba' filati 'l fuq mil-livell tal-art kif stabilixxa l-Perit Tekniku fir-risposta numru 4(c) tar-risposti in eskussjoni ghad-domandi maghmula mill-konvenuti (fol. 103). Is-servitù gawdut mill-atturi hu wiehed apparenti u kontinwu skond l-artikolu 455 tal-Kodici Civili, liema servitù hu wiehed li jista' jigi krejat bid-destinazzjoni "*del padre di famiglia*".

L-Art. 474(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi testwalment illi:

> *"Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar."*

L-Art. 475 jippreciza inoltre:

> *"Kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi."*

Kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Emanuel Agius vs Emanuel Mifsud deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' April, 2005:

> *"Filwaqt li din il-Qorti taccetta li proprjetarju ta' fond jew art jista' jaghmel u jizviluppa l-proprjetà tieghu kif irid, dan jista' jaghmlu dejjem sakemm ma johloqx hsara lil terzi. Fil-kawza "Bugeja vs Washington", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Mejju, 1897, gie enuncjat il-principju, li kien u ghadu kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' propjetarji, li "Il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino". Intqal ukoll, a propositu, li, "Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu" – "Mifsud vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru, 2004."*

Il-Qorti qieset il-kostatazzjonijiet teknici tal-perit u minnhom jirrizulta car u tond illi l-gallarija mertu tal-ilmenti tar-rikorrenti fil-fatt saret fonda d-doppju li kienet qabel saru x-xogholijiet u issa tinsab bejn erba u hames metri 'l boghod mit-tieqa tal-atturi. In eskussjoni l-perit intalab:

"Jispjega jekk bil-mod kif giet mibnija l-gallarija mill-konvenuti saritx aktar facli li wiehed jittawwal mill-gallarija ghal kamra tas-sodda tal-atturi?

Din id-domanda qeghda ssir b'referenza, inter alia, ghal dak li xehed il-perit Brian Ebejer, perit ex parte tal-konvenuti stess meta qal hekk: "Qed nigi mistoqsi jekk bil-qis il-gdid kienx possibbli li tinholoq aktar introspezzjoni, u nghid li iva."

Wiegeb hekk:

"Bilfors sar aktar facli thares lejn it-tieqa mill-gallarija jekk fil-fatt il-gallarija sporgit aktar 'il barra."

Dawn id-dikjarazzjonijiet taz-zewg periti ma gew kontrastati b'ebda mod. Huma essenzjalment kostatazzjonijiet teknici li l-Qorti ma ssib ebda raguni valida twarrab.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti sa fejn kompatibbli ma dak li ntqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza,

1. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi kif dedotta;

2. Tilqa' t-tieni talba u ghall-fini taghha tipprefiggi terminu ta' tlett xhur mil-lum;

3. Tordna illi x-xogholijiet isiru taht is-sorveljanza tal-perit Mario Cassar li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

4. Il-Qorti tilqa' wkoll it-tielet talba, bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu minn Peter Paul Borg u Carina Borg.

IMHALLEF

DEP/REG