QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 11 ta' Marzu 2025

Numru: 8

Rikors numru: 312/2019/2 TA

Dorotea Rizzo

v.

Dr Joseph Pace; Christian Pace; Mary Anne Pace u Andrea Mary k/a Andrea Waltzing

PRELIMINARI:

1. L-attriċi hija sid ta' fond (*maisonette*) fil-livell tal-*groundfloor* f'Tunnara Promenade, Għadira, filwaqt li l-konvenuti bejniethom huma sidien tal-appartamenti sovrastanti. L-attriċi tilmenta li l-konvenuti, kontra r-rieda u x-xewqat tagħha, bnew sporġenzi u fetħu twieqi li jagħtu għal

fuq il-proprjetà tagħha intiżi biex joħolqu servitujiet li jaggravaw il-proprjetà tagħha.

2. Għalhekk fit-22 ta' Marzu 2019 hija intavolat din il-kawża fejn talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> (i) "tiddeċiedi li x-xogħlijiet konsistenti fil-ftuħ ta' twieqi u l-bini ta' sporġenzi iliedu d-drittijiet tagħha u/jew jaggravaw il-proprjetà tagħha b'servitujiet favur il-proprjetà tal-konvenuti; u
>
> (ii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex entro żmien stabbilit minnha jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħha minn kull piż u servitu` favur tagħhom, u fin-nuqqas tkun awtorizzata tagħmel tali xogħlijiet hi okkorrendo taħt perit arkitett maħtur għal dan l-iskop."

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-10 ta' Novembru 2022 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet l-ewwel talba attriċi u ddikjarat li l-aperturi indikati bin-numru 3, 4, u 5 fir-ritratt esebit a fol 223 ma jikkostitwixxux favur il-konvenuti servitù mnissla b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja *a tenur* tal-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili, u laqgħet it-tieni talba u ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza jagħlqu l-aperturi indikati bin-numri 3, 4, u 5 fir-ritratt esebit a fol 223, u fin-nuqqas awtorizzat lill-attriċi sabiex twettaq tali xogħlijiet hi taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa maħtur għal dan l-iskop a spejjeż tal-konvenuti. Bl-ispejjeż tal-kawża kontra l-konvenuti.

4. Fit-23 ta' Novembru 2022 l-attriċi ppreżentat rikors ***ab omissa***

***decisione** ai termini* tal-Artikolu 235 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta fejn argumentat li l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha naqset milli tiddeċiedi:

> *"fir-rigward tal-bini ta' sporġenzi fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u cioe` t-terazzini kif ukoll il-ħajt mibni fil-ġenb kif indikat fin-nota ta' sottomissjonjiet."*

5. In segwitu għal tali rikors *ab omissa decisione* l-Ewwel Qorti tat sentenza oħra fit-22 ta' Marzu 2023 fejn b'żieda u konferma tad-deċiżjoni tagħha tal-10 ta' Novembru 2022 ċaħdet dik il-parti tal-ewwel talba attriċi in kwantu bi sporġenzi l-attriċi kienet qed tirreferi għall-ħajt diviżorju u laqgħetha limitatament għall-katusa bajda. Hija ordnat li tali katusa kellha titneħħa fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza u fin-nuqqas awtorizzat lill-attriċi tagħmel tali xogħol hi a spejjeż tal-konvenuti, u taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa. Ordnat li l-ispejjeż ta' tali episodju kellhom ikunu sopportati mill-attriċi.

6. **Il-konvenuti ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-10 ta' Novembru 2022 filwaqt li l-attriċi ħassitha aggravata bis-sentenza tat-22 ta' Marzu 2023** u għalhekk interponew l-appelli rispettivi tagħhom fir-rigward quddiem din il-Qorti:

(i) fil-5 ta' Diċembru 2022 **il-konvenuti** ppreżentaw l-appell tagħhom fejn talbu lil din il-Qorti:

> *"…tikkonferma d-deċiżjoni (ossia dik tal-għaxra (10) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) fl-ismijiet*

u bir-riferenza hekk kif fuq premessa) fejn l-Onorabbli Qorti tal-Prim Awla ma ddikjarat l-ebda sporġenza mill-proprjetatjiet tal-appellanti għal fuq dik tal-appellata, tvarja s-sentenza billi tannullaha limitatament għal fejn l-Onorabbli Qorti tal-Prim Awla laqgħet l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi u dana taħt kull provvediment xieraq u opportun li jogħġobha tagħti dina l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi ġudizzjarji kontra l-appellata."

(ii) u fil-21 ta' April 2023 **l-attriċi** ppreżentat l-appell tagħha fejn talbet lil din il-Qorti:

"…tirriforma s-sentenza appellata datata 22 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet premessi u dana billi tikkonfermaha in kwantu laqgħet l-ewwel u t-tieni talba għal dak li jirrigwarda t-tneħħija tal-katusa bajda u tvarja s-sentenza in kwantu ċaħdet l-ewwel talba limitatament sabiex jitneħħa l-ħajt diviżorju u minflok tilqa' l-ewwel talba in toto u konsegwentement tordna t-tneħħija kemm tal-ħajt diviżorju kif ukoll tat-terazzini kif premess fir-rikors promutur."

7. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-appelli din il-Qorti qiegħda tirriproduċi dawk il-partijiet rilevanti mis-sentenza tal-5 ta' Diċembru 2022 u mis-sentenza tat-22 ta' Marzu 2023.

(a) Is-sentenza tal-5 ta' Diċembru 2022:

"Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Attriċi ppreżentat fit-22 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

1. ''Illi hi għandha il-proprjeta tal-fond 158/1 Tunnara Promenade, Għadira, Mellieħa filwaqt li l-konvenuti huma il-proprjetarji tal-appartamenti sovrastanti il-proprjeta tal-esponenti, fit-tielet, ir-raba u l-ħames sulari tal-blokk rilevanti.

2. Illi l-appartamenti fuq ir-raba u l-ħames sulari nbnew riċentement mill-konvenuti fiwaqt li l-appartament fit-tielet sular ilu mibni diversi snin.

3. Illi l-konvenuti, kontra r-rieda u x-xewqat tal-attriċi bnew sporġenzi u fetħu twieqi li, kif jirriżulta mir-ritratt hawn anness mmarkata

document A, jagħtu fuq il- proprjeta tal-attriċi u li huma ntiżi biex joħolqu servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjeta attriċi.

4. Illi l-attriċi ma tridx li l-proprjeta tagħha tiġi ggravata bis-servitujiet addizzjonali msemmija u trid li kull sporġenza u/jew tieqa li nfetħet u/jew li tagħti fuq il-proprjeta tagħha tingħalaq.

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant in vista tal-premessi u ta'dak kollu li ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża l-esponenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddeċiedi li x-xogħolijiet premessi f'dan ir-rikors konsistenti fil-ftuħ ta' twieqi u l-bini ta'sporġenzi lliedu d-drittijiet tal-attriċi u/jew jaggravaw il-proprjeta tagħha deskritt b'servitujiet favur il-proprjeta tal-konvenuti.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex entro t-terminu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali kollha intiżi biex jeħilsu il-proprjeta tal-attriċi minn kull piż u servitu favur il-konvenuti u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi twettaq hi stess x-xogħolijiet rimedjali rikesti okkorrendo taħt is-superviżjoni ta'perit arkitett maħtur għal dan l-iskop. Bl-ispejjeż u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri għad-danni jew kumpens mod ieħor spettanti lill-attriċi skond il-liġi. Il-konvenuti huma minn issa inġunti in subizzjoni''.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti preżentata fis-16 t'April 2019 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. ''Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

2. Illi preliminarjament, l-attriċi jeħtieġ li tipprova it-titolu minnha vantat tramite ir-rikors promotur, oltre il-fatt li teħtieġ turi kontra min mill-konvenuti hija għandha xi forma ta' dritt ta' azzjoni stante li kuntrarju għall-dak allegat minnha, il-konvenuti m' humiex is-sidien kollettivi tal-proprjeta li minnha qiegħda tilmenta ir-rikorrenti.

3. Illi kull xogħol magħmul mill-intimati huwa leġittimu u skont il-Liġi.

4. Illi kuntrarju għal dak allegat mir-rikorrenti, l-ebda wieħed mill-intimati ma bena sporġenzi jew fetaħ twieqi li jagħtu għall fuq il-proprjeta tal-attriċi u li huma intiżi biex joħolqu servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjeta ta' l-attriċi.

5. Illi r-rikorrenti m'humiex qiegħdin jiġu jew ser jiġu ppreġudikati jew mċaħħda minn xi dritt minnhom pretiż.

6. Illi għaldaqstant, ma jeżistu l-ebda parametri legali li jissostanzjaw l-

ewwel talba attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni’’.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-Kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Ħamis 9 ta’ Ġunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta’ fatti

B’att tas-26 ta’ Ottubru 2001, l-Attriċi u żewġha akkwistaw is-segwenti proprjetá: “*the flat internally numbered one (1) lying at groundfloor level, forming part of a block of apartments, which block is officially numbered sixty five (65) in Tunnara Promenade, Mellieħa, which flat underlies property of third parties with which it has in common the drains and drainage system, together with the common ownership of the entrance hall together with the other flat in the same block and together with the other two (2) flats in the adjacent block of flats numbered sixty six (66) in the same Tunnara Promenade, free and unencumbered, with all its relative rights and appurtenances, …, with vacant possession, tale quale as it is today. The said flat today has its own separate door and entrance numbered one hundred and fifty eight (158) in Tunnara Promenade, Mellieħa.”* (ara kuntratt a’ fol 110). Il-proprjetá ġiet deskritta bl-istess mod fil-kuntratti indikati fil-provenjenza hemm miktuba (ara a’ fol 111 u atti tad-29 ta’ April 1994 (bejgħ) a’ fol 112 faċċata 2 u tal-25 ta’ Settembru 1980 (bejgħ) a’ fol 122; ara wkoll atti preċedenti tad-29 ta’ April 1971 (bejgħ) a’ fol 126 faċċata 2 u 127 u tat-8 ta’ April 1969 (diviżjoni) a’ fol 134).

Permezz ta’ kuntratt ta’ separazzjoni personali datat fl-istess jum, jiġifieri 26 ta’ Ottubru 2001, dan il-fond ġie assenjat lill-Attriċi (ara kuntratt a’ fol 101 u 102). B’att ta’ self u bejgħ datat 14 ta’ Ġunju 1983, l-intimat Dr. Joseph Pace u martu akkwistaw il-proprjetá sovrastanti, preċiżament “*flat number 2 with exclusive ownership of the roof overlying said flat number two as well as with exclusive ownership of the room on the said roof, at number sixty five (65) Tunnara Promenade, Mellieħa … . Said flat which lies on the first floor has the entrance and drains in common with the underlying flat number one and the owners of flat number one have the right to keep a water tank and television aerial on the roof above mentioned and also the right of access to the said roof to maintain the said tank and television arial, it is otherwise free and unencomered with all its rights and appurtenances and with vacant possession*.” (ara fol 141 u addendum 1 a’ fol 146).

Fl-att imsemmi reġa ġie dikjarat li "*the said … appearers jointly with purchaser declare for all intents and purposes of law that (a) the roof <u>and airspace</u> overlying flat number 66/2 at Tunnara Promenade belongs exlusively to the owner of the said flat, (b) the roof and airspace overlying flat number 65/2 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of the said flat (c) the garden area situated on the ground floor level of flat 65/1 at Tunnara Promeande belongs exclusively to the owner of this flat, (d) the garden area situated on the ground floor level of flat 66/1 at Tunnara Promenade belongs exclusively ot the owner of this flat (e) notwithstanding the exclusive ownership of the roofs and airspace referred to under (a) and (b) above, the owners of flats 65/1 and 66/1 shall have the right to maintain a water tank and T.V. aerial respectively on the roofs of the apartments overlying the said mentioned property, and where necessary to service same (f).*" (ara addendum 5 a' fol 148).

Hemm qbil bejn il-partijiet li meta ġie hekk akkwistat mill-konvenut Dr. Joseph Pace u martu, dan l-appartament kellu gallarija waħda li tagħti għal fuq il-ġnien proprjetá tal-Attriċi u bejt b'kamra mibnija fuqu (ara wkoll kuntratt tal-akkwist a' fol 141 – *"room on the said roof").*

Jirriżulta li xi żmien wara dan l-akkwist, l-intimat Dr. Joseph Pace żviluppa l-bejt tal-appartament akkwistat minnu f'appartament ieħor. Hemm fetaħ apertura sovrastanti dik li ġia kienet hemm fl-appartament akkwistat. Din l-apertura għalhekk tagħti bl-istess mod għal fuq il-ġnien proprjetá tal-Attriċi (ara xhieda Attriċi a' fol 17 faċċata 2, xhieda Michael Rizzo a' fol 22 faċċata 2, xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 211 u 216, xhieda intimat Christian Pace a' fol 218, 219, 246).

B'att tat-8 ta' Jannar 2018, l-intimat Dr. Joseph Pace u martu iddonaw favur uliedhom l-intimati aħwa Pace l-arja tal-proprjetá akkwistata minnhom bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983 kif ġej: "*the roof and airspace overlying the flat internally unofficially numbered five (5), which flat in turn overlies flat internally numbered three (3), formerly unofficially numbered two (2) all forming part of the block of 6 apartments bearing official number one hundred and fifty eight (158), formerly numbered sivty five (65), in Tunnara Promenade, Mellieħa. … The said roof and airspace is being transferred together with the uninterrupted right of use in perpetuity of the common parts of the said block including the entrance, the entrance hall, the stairs, landings, the lift and the drains and drainage system and all those parts and services normally intended for common use of the apartments in the block. The said roof and airspace is also being transferred subject to the right of the other apartments in the said block to install and maintain on the said roof a water tank and a television aerial and also subject to the right of access to the said services by the other apartment owners in the said block for the purpose of maintenance and repair of same."* (ara fol 151 u 152).

F'dan l-istess att, l-intimat Dr. Joseph Pace u martu kkostitwew favur uliedhom is-segwenti drittijiet: "*The Donors hereby grant unto the Donees the right to build further storeys and/or units on the roof and*

airspace donated in virtue of this deed should they obtain the necessary permits and to connect to the existing services, to open apertures as the need may be, to extend the common parts and the lift service, to pass from the existing shafts or back walls of the said flats, the necessary piping to grant services as the need may be and this without the need of permission or any compensation unto the owners of the apartments underlying the said roof and airspace. In such case the developers shall be obliged to move the existing television aerial and water tanks unto the new roof at their expense; and in such case the developer is to ensure that the services as installed a new will be functionable and in working order." (ara fol 152).

L-intimati aħwa Pace żviluppaw din l-arja billi bnew żewġ appartamenti oħra b'apertura kull wieħed fuq xulxin, sovrastanti l-aperturi fl-appartamenti ta' missierhom l-intimat l-ieħor Dr. Joseph Pace. Dawn għalhekk jagħtu bl-istess mod għal fuq il-ġnien tal-attriċi (ara rapport Perit Patrick Galea a' fol 4, ritratt a' fol 5; xhieda Attriċi a' fol 17 faċċata 2; xhieda Oliver Magro a' fol 28 u permessi u pjanti preżentati minnu a' fol 30, 42 u 53; Dok CG1 preżentat minn Charlene Galea a' fol 175; affidavit Perit Patrick Grixti Soler a' fol 166; affidavit Perit Paul Camilleri a' fol 253).

Jirriżulta li l-Attriċi ma ppreżentat l-ebda oġġezzjoni għal dan l-iżvilupp mal-Awtoritá tal-Ippjanar, minkejja l-Avviż li nħareġ f'dan ir-rigward (ara xhieda Perit Paul Camilleri a' fol 201; ritratt a' fol 205, xhieda Attriċi a' fol 220).

L-Attriċi madanakollu lmentat mal-konvenuti fuq dawn it-tlett aperturi miftuħa minnhom (ara xhieda Attriċi a' fol 17 faċċata 2, xhieda Michael Rizzo a' fol 22 faċċata 2, xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 212; xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 210 u dik mogħtija fis-6 ta' April 2022).

Il-Konvenuti pruvaw jissodisfaw l-ilmenti tal-Attriċi billi rtiraw u għalqu parti minn dawn l-aperturi. Dan wara li ssottomettew mal-Awtoritá tal-Ippjanar request for minor amendments li ġew sussegwentement approvati (ara xhieda Oliver Magro a' fol 65 u pjanti preżentati minnu a' fol 66 u 68; ara Dok CG2 a' fol 186 u Dok CG 3 a' fol 192 preżentati minn Charlene Galea; xhieda Perit Paul Camilleri a' fol 199; xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 212; aċċess magħmul minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru 2021 a' fol 206; ritratti hemm meħuda eżebiti fl-atti a' fol 94, 223 sa 229 u 235 sa 253).

L-Attriċi iżda baqgħet tħossha aggravata tant li għaddiet biex tistwixxi l-azzjoni odjerna.

<u>Punti ta' Liġi</u>

Permezz ta' din l-azzjoni, r-Rikorrenti qed titlob lil Qorti "*tiddeċiedi li x-xogħolijiet premessi f'dan ir-rikors konsistenti fil-ftuħ ta' twieqi u l-bini ta'*

sporġenzi illiedu d-drittijiet tal-attriċi u/jew jaggravaw il-proprjetá tagħha deskritt b'servitujiet favur il-proprjetá tal-Konvenuti."

Ma huwiex ċar għal din il-Qorti jekk b'din it-talba l-Attriċi hiex tesperixxi azzjoni ta' molestja, bbażata fuq il-prinċipji tal-abbuż tad-dritt, tal-buon viċinat u tal-limiti tat-tolleranza stabbiliti fl-artikolu 320 u 1030 tal-Kodiċi Ċivili, jew azzjoni ta' aggravament ta' servitù eżistenti projbit bl-Artikolu 474 u l-Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili, jew azzjoni ta' ċaħda ta' servitù, u ċioè, l-actio negatoria servitutis.

…omissis…

Il-mod kif ġew imfissra il-premessi li fuqhom ġiet imsaħħa din it-talba madanakollu juru li l-azzjoni hija mibnija fuq ċaħda ta' servitu'. Dan billi jgħidu li l-isporġenzi li nbnew u t-twieqi li nfetħu u li jagħtu fuq il-proprjetá tal-attriċi "*huma ntiżi biex joħolqu servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjetá attriċi"* u li "*l-attriċi ma tridx li l-proprjetá tagħha tiġi ggravata bis-servitujiet addizzjonali msemmija u trid li kull sporġenza u/jew tieqa li nfetħet u/jew li tagħti fuq il-proprjetá tagħha tingħalaq.*" (ara premessi numru 3 u 4). Iżda fil-parti tan-nota tagħha ntitolata 'sporġenzi ġodda u aggravament ta' servitujiet' paġna 3 (m'hemmx fol numru), l-Attriċi tissottometti li l-ilment tagħha mal-intimat huwa li "*dawn it-terrazini kienu qed jilledu d-drittijiet tagħha in kwantu kienu qed jaggravaw servitujiet eżistenti, u fuq il-fatt illi bena ħajt diviżorju mingħajr il-permess tagħha"*. F'paġna 7 tan-nota tagħha, l-Attriċi tgħaddi biex tissottometti fuq "*ħolqien ta' servitujiet ġodda jew aggravament tagħhom"* u tgħaddi biex tiċċita sentenzi relattivi għall-azzjoni negatoria.

…omissis…

Għalhekk din il-Qorti tasal għall-konklużjoni mill-mod kif inhi konfezzjonata l-azzjoni u anke minn eżami tal-provi fil-Kawża, l-Attriċi qed tesperita l-*actio negatoria servitutis.* L-għan waħdieni ta' din l-azzjoni huwa dak li min jagħmel il-kawża jikseb dikjarazzjoni li l-ġidu mhux suġġett għal xi servitu' favur ġid ta' ħaddieħor b'hekk jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (**Ara Sentenza tal-P.A. tad-9 ta' Jannar 1877 fl-ismijiet Desain vs Piscopo Macedonia [Kollez. Vol: VIII.21]).** Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja **(Ara Sentenza tal-App. Ċiv tad-19 ta' Frar tal-1951 fil-kawża fl-ismijiet Farruġia et vs Cassar [Kollez. Vol: XXXV.i.10])**

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi jitolbu l-prova tat-titolu tal-Attriċi. Dan ġie ampjament pruvat. Kif muri fil-fatti su senjalati, l-Attriċi akkwistat il-proprjetá tagħha flimkien ma żewġha bl-att tal-bejgħ datat 26 ta' Ottubru 2001 (a' fol 110). Din il-proprjetá ġiet wara assenjata lilha bl-

att ta' separazzjoni ukoll datat 26 ta' Ottubru 2001 (a' fol 96). Il-Qorti tikkonkludi għalhekk li l-Attriċi hija s-sid tal-fond 158/1 Tunnara Promenade, Għadira, Mellieħa u sejra għaldaqstant tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu. Il-Qorti tfakkar, li meta issir eċċezzjoni bħal din bħala difiża, ma jfissirx ix-xorta ta' prova għandu jkun dak djaboliku biex jiġi ipprovat it-titolu bħal fl-azzjoni ta' rivendika. Huwa biżejjed li din il-Qorti tkun sodisfatta li mid-dokumenti esebiti tassew ikun jidher li titolu jeżisti.

Il-liġi tagħna permezz tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili tipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi b'mod assolut bla "*ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm il-hajt hu divizorju*" **(Gatt vs Mintoff, Qorti Ċivili Prim'Awla, 3 ta' Diċembru, 1999).**

…omissis…

L-aperturi in kwistjoni ma humiex miftuħa fuq art verġni iżda fuq art li hija ġia żviluppata bħala ġnien. Għaldaqstant taqa' taħt is-sanzjoni tal-liġi inċiża fl-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili. Dan sakemm il-konvenuti, bħala sidien tal-appartamenti li fihom huma miftuħin dawn l-aperturi, ma jippruvawx li l-aperturi in kwistjoni huma servitù kontinwi u apparenti ai termini tal-artikolu 455(2) u (4) tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll affermattivi a tenur tal-artikolu 456(2) tal-istess Kap, mnissla b'konvenzjoni jew bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja ai termini tal-artikolu 457 tal-istess Kodiċi (ara fost oħrajn Sentenza fl-ismijiet **Jane Zahra et -vs- Rita Sacco, Qorti Ċivili Prim'Awla, 15 ta' Diċembru 2009**).

…omissis…

…m'għandux ikun hemm dubju li l-aperturi in kwistjoni jikkwalifikaw bħala twieqi ("luci") bl-għan ewlieni li jidħol id-dawl minnhom u jdawwlu l-ambjent li għalih jagħtu u li anke jissupponu l-prospett. Huma għalhekk għandhom jiġu kostitwiti biss b'servitù mnissla b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, kif fuq ingħad.

<u>L-ewwel apertura li tgħati għal-ġnien tal-Attriċi fl-appartament sovrastanti dak tal-istess attriċi, akkwistat mill-Konvenut Dr. Joseph Pace u martu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983.</u>

Kif ġia rilevat, hemm qbil bejn il-partijiet li meta ġie hekk akkwistat, din l-apertura li tagħti għal fuq il-ġnien proprjetá tal-Attriċi kienet diġa hemm. L-istess ilha għaldaqstant fil-pussess mhux interrot tal-Konvenut Dr. Joseph Pace, li ilu jinqeda b'din is-servitù affermattiva skont kif jipprovdi l-artikolu 463(1) tal-Kodiċi Ċivili, sa minn meta l-appartament ġie akkwistat minnu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983. Dan jiġifieri iktar minn tletin sena żmien stabbilit fl-artikolu 462(1) tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk din il-

Qorti hija tal-fehma li din l-apertura partikulari għandha tibqa' fejn hi.

<u>Apertura li tgħati għal-ġnien tal-attriċi fl-appartament żviluppat fuq il-bejt tal-appartament akkwistat mill-Konvenut Dr. Joseph Pace u martu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983.</u>

Fil-kontro eżami tiegħu a' fol 246, il-Konvenut Christian Pace ġie mistoqsi minn din il-Qorti jekk il-kamra li kien hemm fuq il-bejt qabel ma din ġiet żviluppata f'appartament, kellhiex tieqa a' fol 246). It-tweġiba tiegħu kienet fl-affermattiv. Jirriżulta mix-xhieda ta' missieru, il-Konvenut Dr. Joseph Pace, li din it-tieqa madanakollu ma kienetx hemm meta l-proprjetá ġiet akkwistata minnu bl-att tal-14 ta' Ġunju 1983, imma nfetħet minnu ftit wara (ara xhieda datata 6 ta' April 2022: "***Dr. Manuel Galea***:- *Issa, t-tieqa tal-kamra li dak iż-żmien kien bejt, meta ftaħtha?* ***Xhud***:- *Kienet hemm minn dejjem.* ***Dr. Manuel Galea***:- *Kienet hemm minn dejjem.* ***Xhud***:- *<u>Jew kważi minn dejjem forsi dalwaqt wara li xtrajnieha fin-1983,</u> għax kif ... hawnhekk, kienet tintuża bħala bedroom dik għal ħbieb tiegħu għalieh meta ġew minn barra.")*

L-Attriċi minn naħa tagħha tikkontendi li din it-tieqa nfetħet biss "*over 20 years ago"* meta l-konvenut iddeċieda jibni l-appartament ieħor fuq il-bejt (ara fol 17 faċċata 2 u fol 19 faċċata 2). Skont il-Konvenuti iżda dan l-appartament ġie mibni fis-sena 1987 (xhieda intimat Dr. Joseph Pace a' fol 210 u 216; xhieda Christian Pace a' fol 219 u 246).

Eleminati il-possibilitajiet li din l-apertura saret bis-saħħa ta' ftehim jew bid-destinazzjoni tal-Qorti, Il-Qorti għandha għalfejn tifhem li l-Konvenuti qed jikkontendu li t-tieqa għandha tikkostitwixxi servitù mnissla bil-preskrizzjoni minħabba li nfetħet fis-sena 1987 jew qabel u għalhekk iktar minn tletin sena qabel it-22 ta' Marzu 2019 li hi d-data li fiha ġiet promossa l-azzjoni odjerna. Imma minn eżami tal-atti u partikularment ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ma jirriżultax li ngħatat xi eċċezzjoni ta' prekrizzjoni akkwisitiva. Meta din ma tingħatax ma tistax tqanqalha l-Qorti minn jhedda, ġialadarba qiegħdin fil-kamp ċivili. Di piu' biex eċċezzjoni bħal din tirnexxi, huwa sine qua non meħtieġ it-tismija preċiża tal-artikolu li jagħti lok għall-preskrizzjoni. Biex l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tkun effikaċi trid tkun sollevata formalment. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li ma tiġix mogħtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti, u l-Qorti ma hiex tenuta tiddeċidiha; għax kif diġa' aċċennat il-preskrizzjoni ma tistax tiġi sollevata mill-Qorti 'ex ufficio'. Lanqas f'nota ta' osservazzjonijiet ma tista' titqanqal għall-ewwel darba jekk ma tkunx ingħatat ad limine fir-risposta ġuramentata (**Ara Sentenza fl-ismijiet Emmanuele Busuttil -vs- Francesco Mercieca, Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1950**).

Isegwi Japplika għalhekk fir-rigward ta' din l-apertura d-divjet impost fl-artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili.

<u>L-Apertura f'kull appartamenti addizzjonali mibnija mill-Konvenuti aħwa Pace wara li l-arja ġiet donata lilhom mill-Konvenut missierhom b'att ta'</u>

donazzjoni tat-8 ta' Jannar 2018.

Fir-rigward ta' dawn l-aperturi l-Konvenuti ma jinsistu fuq ebda eżistenza ta' servitù maħluqa b'xi waħda mit-tlett modi alternattivi stabbiliti fl-artikolu 457 tal-kap. 16. Dawn il-Qrati jagħllmu li mhux biżżejjed li wieħed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jiżvilluppa dik l-arja u jiftaħ twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' żvillupp ta' arja ma jagħtix ukoll id-dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuq proprieta' tal-viċin, u dan id-dritt irid ikun riżervat espressament u konċess mit-terzi. Irid jirriżulta li hemm xi kuntratt li jindika li l-arja tal-konvenuti tgawdi dritt ta' servitu' ta' twieqi fuq il-bitħa tal-fond tal-Attriċi. It-twieqi in kwistjoni la ilhom li nfetħu żmien biżżejjed (tletin sena) biex jista' jingħad li d-dritt ta' servitu' ġie akkwistat bi preskrizzjoni, u lanqas ma ġie allegat lil dawn it-twieqi twieldu mal-qasma tal-fond (akkwist bid-destinazzjoni ta' sid iż-żewġ fondi). Dawn it-twieqi nfetħu riċentement mal-iżvillup tal-arja mill-konvenuti, u dan l-iżvillup tal-arja, għalkemm din tassew tappartjeni lill-konvenuti, ma tawtoriżżhomx, jiftħu aperturi għal fuq il-bitħa tal-atturi. (Ara **Sentenza tat-30 ta' Ottubru, 2003 fl-ismijiet Maria Concetta mart Tabib Dottor Joseph Zammit Lupi et -vs-Maggur Peter Paul Ripard et tal-Prim'Awla Qorti Ċivili)**. Għalhekk anke hawn japplika fir-rigward ta' dawn l-aperturi wkoll id-divjet impost fl-artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Konvenuti.

Tilqa l-ewwel talba Attriċi u tiddikjara li l-aperturi indikati bin-numru 3, 4 u 5 fir-ritratt esebit a' fol 223 ma jikkostitwux favur il-Konvenuti servitù mnissla b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja a tenur tal-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili.

Tilqa t-tieni talba u tikkundanna lill-Konvenuti sabiex entro tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali biex jgħalqu l-aperturi indikati bin-numru 3, 4 u 5 fir-ritratt esebit a' fol 223 u fin-nuqqas tawtoriżża lill-Attriċi twettaq hi stess ix-xogħolijiet rimedjali rikjesti taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa li l-Qorti qed taħtar għal dan l-iskop a' spejjeż tal-konvenuti.

L-Ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu kollha mill-Konvenuti."

(b) <u>Is-sentenza tat-22 ta' Marzu 2023:</u>

"Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Dorotea Rizzo (l-Attriċi) li sar ai termini tal-artikolu 235 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta tat-23 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Tiddeċiedi li x-xogħolijiet premessi f'dan ir-rikors konsistenti fil-ftuħ ta' twieqi u l-bini ta' sporġenzi lliedu d-drittijiet tal-attriċi u/jew jaggravaw il-proprjeta tagħha deskritt b'servitujiet favur il-proprjeta tal-konvenuti.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex entro t-terminu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali kollha intiżi biex jeħilsu il-proprjeta tal-attriċi minn kull piż u servitu favur il-konvenuti u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi twettaq hi l-istess x-xogħolijiet rimedjali rikjesti okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett maħtur għal dan l-iskop.

Illi permezz tas-sentenza mogħtija nhar l-10 ta' Novembru 2022 dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet is-segwenti:

''Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Konvenuti.

Tilqa l-ewwel talba Attriċi u tiddikjara li l-aperturi indikati bin-numru 3, 4 u 5 fir-ritratt esebit a' fol 223 ma Jikkostitwux favur il-Konvenuti servitù mnissla b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja a tenur tal-Artikolu 457 tal-Kodiċi Civili.

Tilqa t-tieni talba u tikkundanna lill-Konvenuti sabiex entro tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali biex jgħalqu l-aperturi indikati bin-numru 3, 4 u 5 fir-ritratt esebit a' fol 223 u fin-nuqqas tawtorizza lill-Attriċi twettaq hi stess ix-xogħolijiet rimedjali rikjesti taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa li l-Qorti qed taħtar għal dan l-iskop a' spejjeż tal-konvenuti.

L-Ispejjeż ta' din il-kawża jithallsu kollha mill-Konvenuti''.

3. Illi minn qari tas-sentenza jirriżulta illi l-Qorti bi żvista filwaqt li esprimiet ruħha u tgħat deċiżjoni fir-rigward tal-ftuħ ta' twieqi da parti tal-intimati jew min minnhom naqset milli tirrelata u tieħu kont tal-bini ta' sporġenzi fil-kunsiderazzjonijiet tagħha u għalhekk naqset milli tagħti wkoll deċiżjoni fir-rigward tal-bini ta' sporġenzi fuq il-propjeta tar-rikorrenti u ċioe t-terrazzini kif ukoll il-ħajt mibni fil-ġenb kif indikat fin-nota ta sottomissjonijiet.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kwalunkwe provvediment li jidhrilha

xierqa u opportuni jogħġobha tiddeċiedi r-rimanenti parti tal-ewwel u t-tieni talba kif premessa fir-rikors promotur u ċioe tiddeċiedi jekk l-bini ta sporġenzi fuq il-propjeta tal-attriċi humiex qed jilledu d-drittijiet tal-attriċi u/jew jaggravaw il-propjeta tagħha deskritt b'servitu favur il-propjeta tal-konvenuti''.

Rat ir-risposta ta' Dr. Joseph Pace u oħrajn (il-konvenuti) tas-16 ta' Jannar 2023 fejn ippremettew u wieġbu is-segwenti:

1. ''Illi qabel mal-esponenti ġew notifikati b'dan ir-rikors, huma wtilizżaw id-dritt tagħhom illi jintavolaw appell quddiem il-Qorti tal-Appell Superjuri mis-sentenza tal-għaxra (10) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) b'dan illi di fatti, nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) l-esponenti ntavolaw appell f'dan is-sens. Inolte tajjeb li jingħad illi lesponenti diġa' ġew notifikati bl-avviż għall-ħlas tal-kawtela ta' dan l-istess appell, Illi dan qiegħed jingħad għaliex proċeduralment, mill-mument tal-intavolar ta' dan l-appell quddiem il-Gurisdizzjoni in mertu tgħaddi għand l-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri u għalhekk, u dejjem a bażi tal-proċedura ċivili, din l-Onorabbli Qorti fis-sedja tal-Prim'Awla tisfa prekluża milli teżerċita' s-setgħa tagħha oltre mid-decide hekk kif mogħtija, U dan senza dire niente illi jekk din l-Onorabbli Qorti tagħżel illi b'xi mod jew ieħor illi tiddeċiedi għal dak li qiegħda titlob ir-rikorrenti, din ser tkun qiegħda tippreġudika l-appell in toto tal-esponenti - kemm minn aspett proċedurali kif ukoll mill-mertu.

2. Illi oltre minn dan, jekk b'xi mod jew ieħor din l-Onorabbli Qorti, tasal tikkunsidra xi affermazzjoni għal dak li qiegħda titlob ir-rikorrenti, dan ikun ifisser plain and straight illi d-deliberazzjoni u l-kunsiderazzjonijiet legali kollha li wasslu lil din l- Onorabbli Qorti għad-decide jinħtieġu ri-apprezzament fl-intjier assolut. Dan qiegħed jingħad biċ-ċar għaliex, jekk għall-grazzja tal-argument, din l-Onorabbli Qorti tasal tiddeċiedi illi ma ppronunzjatx ruħha dwar l-isporġenzi, mela allura jkun ifisser illi din l-Onorabbli Qorti tkun trid tmur back to the drawing board, għaliex ikun ifisser illi din ma tkunx ikkunisdrat xi provi portati tul il- kawża. Dan iżjed u iżjed meta l-kunċett tal-isporġenzi, ossia l-eżaminar tal-footprint tal-blokka fejn qegħdin il-proprjetajiet tal-esponenti, kien il-punto di partenza għall-mertu tal-kawża odjerna.

   Illi għalhekk fil-mument illi din l-Onorabbli Qorti tasal tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti, tkun qiegħda tafferma illi s-sentenza fit-totalita' tagħha hija monka minħabba nuqqas ta' apprezzament totali tal-provi portati. U huwa għalhekk illi l-esponenti qegħdin umilment jiddibattu illi se mai, dan m'huwiex każ fejn din il-Qorti sempliċiment żżid jew tbiddel xi sentenza jew tnejn fid-decide tagħha - izjed minn hekk, jekk tagħmel dan, din l-Onorabbli Qorti tkun qiegħda tagħmel appell mis-sentenza tagħha stess!

3. Illi fil-mertu, dak li r-rikorrenti qegħdin jinterpretawħ bħala 'nuqqas', m'huwa nuqqas xejn. Anzi, il-fatt illi din l-Onorabbli Qorti ma sabet jew ddikjarat mkien illi m'hemmx sporġenzi huwa prova ċara ta' kemm din il-Qorti rrikonoxxiet illi m'hemmx 'sporġenzi' - tant illi fl-interpretazzjoni tagħha, din il-Qorti rreferiet għal tali aperturi bħala twieqi, confermando għalhekk illi sporġenzi ma jeżistux. Illi għalhekk, u għar-raġunijiet suesposti, hija l-umli fehma tal-esponenti illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi respinta fl-intjier assoluta''.

Rat l-atti kollha ta' dawn il-proċeduri u partikolarment it-talbiet Attriċi u s-Sentenza tagħha tal-10 ta' Novembru 2022.

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-rikors.

Rat li dawn il-proċeduri tħallew għas-Sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

Dan ir-rikors huwa bażat fuq artikolu 235 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, fil-każ li l-Qorti fis-Sentenza tagħha ma tkunx iddeċidiet xi parti mit-talbiet Attriċi.

…omissis…

Il-Qorti tibda biex tirrileva li fis-Sentenza u ċioe' fil-parti risponsiva tagħha laqat l-ewwel talba mhux verbatim kif miktuba fit-talba Attriċi, iżda limitata għall-aperturi. Kif jingħad fit-tagħlim ġurisprudenzjali fuq imsemmi, ma jistax ikun argumentat, li allura impliċitament din il-Qorti ċaħdet il-bqija tat-talbiet, għaliex il-liġi timponi fuq din il-Qorti li tiddeċiedi t-talbiet kollha.

Pero' din il-Qorti trid tosserva li huwa odjuż l-użu ta' termini ġeneriċi bħal ma hi il-kelma "sporġenzi" fl-ewwel talba Attriċi mingħajr ma fil-bidu nett tal-iskrittura li tintroduċi l-azzjoni, ma jkunx hemm speċifikat bi preċiżjoni dawn ix-xorta ta' sporġenzi f'hiex jikkonsistu u jkun biss fil-kors tal-kawża li jibda joħroġ xi trid tgħid bihom l-Attriċi.

Il-kawżi ma humiex vejikoli ta' skoperta jew ta' sajd bit-tkaxkir. Il-preċisazzjoni tal-azzjoni Attriċi sa mill-bidu tat-twelid tagħha hija neċessarja anke biex tqiegħed lill-konvenut f'posizzjoni li jkun jaf x'qiegħed jiddefendi apparti li anke l-Qorti trid tifhem x'qiegħed jintalab. B'dana kollu, biex din il-Qorti ma tkunx qed tabdika mill-obbligi tagħha, xorta ser tqies li tassew kien hemm *ab omissa decisione* fuq il-punti li r-rikorrenti tgħid li ma ġewx deċiżi minn din il-Qorti. Dan il-fatt pero' ser ikun rifless fl-ispejjes ta' din il-proċedura.

Il-Ħajt Diviżorju

Fir-rikors odjern tagħha, ir-rikorrenti tilmenta li din il-Qorti fid-deċiżjoni tagħha ma ddeċedietx dwar "*sporgenzi fuq il-propjeta' tar-rikorrenti u*

cioe' t-terrazini kif ukoll mil-hajt mibni fil-gemb kif indikat fin-nota' ta' osservazzjonijiet." Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha r-rikorrenti tirrileva ukoll li "*Apparti minn hekk il-hitan divizorji li qabel kienu jwasslu sas-sular propjeta' tar-rikorrenti gew imghollija sa fuq nett u maghhom mhux biss tqabbdu pajpijiet u godda*." (a' fol 264).

F'dan ir-rigward r-rikorrenti għandha raġun meta tgħid li din il-Qorti ma ddeċiditx dwar "l-isporġenzi" għalhekk sa hawn kellha raġun tippresenta r-rikors odjern. Pero' hija ħaġa għal kollox differenti l-akkoljiment tat-talba għall-konsiderazzjoni *ab omissa decisione* mill-mertu ta' dawn l-isporġenzi. Mentri fil-waqt tal-ewwel hija kwistjoni ta' proċedura tat-tieni hija waħda ta' sustanza. Huwa dan l-aħħar aspett li issa ser ikun konsidrat.

Mill-passaġġ ċitat aktar fuq, jirriżultaw żewġ punti importanti: li l-kwistjoni (1) li l-ħajt mertu tal-Kawża tela' fuq dak esistenti (2) u dak li għalhekk dan ġie kostruwit fuq dak diġa' esistenti. Dan ifisser, li d-dritt ta' inalzament fuq il-ħajt inkwistjoni kien diġa' ġie eżerċitat qabel, mingħajr qatt ma kien kontestat, bil-konsegwenzi kollha, li dan il-fatt ħoloq posittivament favur il-konvenuti, bil-fatt li bl-ewwel inalzament il-ħajt ġie ukoll reż komuni.

Il-kwistjoni ta' inalzament ta' ħajt diviżorju, skont it-tagħlim ta' dawn il-Qrati jingħad hekk:

"Infatti l-artikolu 414 tal-kap. 16 jagħti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni. Ma hija meħtieġa ebda raġuni jew ġustifikazzjoni da parti ta' min ikun irid jagħmel hekk . L-uniċi kundizzjonijiet jirrigwardaw l-ispejjeż għat-titliegħ tal-ħajt u s-solidita' tiegħu. Għalhekk il-komproprjetarju l-ieħor ma jistax validament jopponi għal dan id-dritt għall-ebda raġuni." (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Gurisdizzjoni Superjuri tat-12 ta' Ottubru, 2007 fl-ismijiet Carolyn King**). Dan il-prinċipju ġie ribadit u ennunċjat b'aktar saħħa **f'Sentenza oħra per Imħallef Maurice Caruana Curran tal-25 ta' Mejju 1965 fl-ismijiet Terrence Edward Grey -vs- Mario Blackman tal-Prim'Awla.** F'din l-aħħar Sentenza l-Qorti qalet ċar u tond li "*id-dritt ta' inalzament tal-hajt divisorju ma jiddependix mill-kunsens tal-vicin l-iehor".*

…omissis…

Għalhekk fid-dawl ta' dan it-tagħlim, it-talba sa fejn tirrigwarda l-ħajt diviżorju ser tkun miċħuda.

Il-pajpijiet ġodda

Fir-rigward ta' din il-lanjanza, il-Qorti tagħmel referenza għall-aċċess li kienet għamlet il-Qorti fil-25 ta' Ottubru 2021 fejn fost oħrajn ġiet reġistrata hekk: "*Mal-ħajt tal-appoġġ fejn mhux mibni hemm katusa li l-Qorti qed tiġi infurmata li ma hiex utiliżżata".* Din hija l-katusa bajda li

tidher fir-ritratt JP1 (a' fol 223). Parti minn din il-katusa tidher ukoll fir-ritratt JP7. F'dan ir-ritratt jidher ukoll pipe b'xi elbows (a' fol 229). Din il-katusa u l-elbows u pajp jidhru ukoll fir-ritratt ACC 7 (a' fol 241). Parti mill-pajp imqabbad ma dawn l-elbows huwa miżbugħ bl-istess kulur isfar tal-ħitan tal-bitħa tal-Attriċi, għalhekk tifhem, li dan ma hux mertu ta' dawn il-proċeduri iżda l-katusa hi. Dan anke jirrisulta mir-ritratt fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-Attriċi (a' fol 265).

F'dan ir-ritratt, l-Attriċi bil-kelma pajpijiet qed tifhem li hija din il-katusa bajda (a' fol 265). Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-katusa, qatt ma ngħata spjegazzjoni x'kien l-iskop tagħha. Li huwa żgur li ma hiex użata. Għalhekk ma għandux ikun il-każ li din tibqa' hemm. Dan ifisser li l-Qorti ser tkun qed tordna r-rimozzjoni tagħha.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, b'żieda u konferma tad-deċiżjoni tagħha tal-10 ta' Novembru 2022, din il-Qorti qed **tiċħad** dik il-parti tal-ewwel talba attriċi, inkwantu bi sporġenzi l-Attriċi kienet qed tirreferi għal ħajt diviżorju fuq imsemmi u **tilqagħha** limitatament għall-katusa bajda fuq imsemmija.

Tordna għalhekk, bl-istess mod kif għamlet fl-ewwel Sentenza, li din il-katusa bajda titneħħa fi żmien tlett xhur mid-data ta' din is-Sentenza u fin-nuqqas tawtorizża lill-Attriċi tagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji a' spejjes tal-konvenuti. Il-Qorti qiegħda wkoll, tikkonferma l-inkarigu mogħti lil Perit Mario Axisa ai fini ta' din ir-rimozzjoni.

Għar-raġunijiet fuq imsemmija l-ispejjes ta' dan l-episodju għandhom ikunu kollha sopportati mill-Attriċi Dorotea Rizzo."

<u>RIKORS TAL-APPELL TAL-KONVENUTI MIS-SENTENZA TAL-10 TA' NOVEMBRU 2022 (05.12.2022):</u>

8. L-aggravji tal-konvenuti fir-rigward tas-sentenza tal-10 ta' Novembru 2022, in suċċint, huma s-segwenti:

(1) <u>Fl-ewwel lok</u> jilmentaw li l-Ewwel Qorti marret *oltre* dak minnha rikjest meta ddeċidiet ukoll fuq l-apertura indikata bin-numru 3

fir-ritratt a fol 223. Isostnu li tali apertura qatt ma kienet parti mill-lamentela tal-attriċi.

(2) Fit-tieni lok jilmentaw li minkejja li l-Ewwel Qorti ġustament ikkonfermat li ma hemmx sporġenzi, fl-istess ħin ikkontradixxiet ruħha meta ordnat li jingħalqu l-aperturi indikati bin-numri 3, 4, u 5 fir-ritratt a fol 223. Isostnu li tali aperturi bl-ebda mod ma jilledu xi dritt tal-attriċi jew il-proprjetà tagħha għaliex:

(i) l-ispazju f'kull livell huwa *within footprint*;
(ii) l-aperturi li jiftħu fuq tali spazji huma rtirati 'l ġewwa skont id-distanza rikjesta mil-liġi;
(iii) l-aperturi jagħtu kollha għal *non-accessible terraces*, punt injorat mill-Ewwel Qorti;
(iv) l-aperturi indikati bin-numru 4 u 5 fir-ritratt a fol 223 huma ferm iżjed 'il ġewwa minn fejn tinsab it-tieqa bin-numru 3;

(3) Fit-tielet lok (u fir-rigward tal-apertura indikata bin-numru 3 fir-ritratt a fol 223) jilmentaw li l-Ewwel Qorti tat kredibbiltà lill-verżjoni tal-attriċi li din saret "*over 20 years ago*" meta fil-fatt mill-verżjoni tagħhom jirriżulta li saret fl-aħħar tat-tmeninijiet.

(4) Fir-raba' lok jargumentaw li għalhekk żgur u mhux forsi li meta l-attriċi xtrat il-proprjetà tagħha fl-2001, it-tieqa li tidher bin-

numru 3 fir-ritratt a fol 223 (li kienet tieqa ta' kamra ta' bejt u mbagħad saret tieqa ta' appartament) kienet diġà eżistenti, u ferm qabel.

(5) Fil-ħames lok jargumentaw li l-istess raġunament adoperat għall-apertura indikata bin-numru 2 fir-ritratt a fol 223, kellu jiġi replikat ukoll għall-apertura indikata bin-numru 3 fuq l-istess ritratt a fol 223.

(6) Fis-sitt lok isostnu li ma kellhomx jiġu ordnati jissopportaw l-ispejjeż tal-kawża.

RISPOSTA TAL-APPELL TAL-ATTRIĊI GĦALL-APPELL TAL-KONVENUTI MIS-SENTENZA TAL-10 TA' NOVEMBRU 2022 (21.04.2023):

9. L-attriċi wieġbet biex tagħti r-raġunijiet tagħha għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud fis-sħiħ, bl-ispejjeż kontrihom.

RIKORS TAL-APPELL TAL-ATTRIĊI MIS-SENTENZA TAT-22 TA' MARZU 2023 (21.04.2023):

10. L-aggravji tal-attriċi fir-rigward tas-sentenza tat-22 ta' Marzu 2023, in suċċint, huma s-segwenti:

(1) Fl-ewwel lok tilmenta li minkejja li l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet li

kien hemm *ab omissa decisione* hija ddecidiet biss il-kwistjoni tal-ħajt diviżorju u naqset milli tindirizza l-kwistjoni tat-terazzini.

(2) Fit-tieni lok tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti ma ordnatx it-tneħħija tal-ħajt diviżorju.

<u>RISPOSTA TAL-KONVENUTI GĦALL-APPELL TAL-ATTRIĊI MIS-SENTENZA TAT-22 TA' MARZU 2023 (30.05.2023):</u>

11. Il-konvenuti wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontriha.

<u>L-AMBJENTI IN KWISTJONI:</u>

12. Qabel ma' din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra appelli rispettivi tal-partijiet ikun opportun li jiġu spjegati sewwa l-ambjenti in kwistjoni.

(a) <u>L-ambjenti skont ir-ritratt a fol 223</u>

13. L-ewwel nett issir referenza għar-**ritratt Dok JP1 a fol 223** li fuqu hemm immarkat il-fond tal-attriċi bin-numru 1, u l-appartamenti tal-konvenuti bin-numri 2, 3, 4, u 5. (Dan ir-ritratt fil-fatt jissemma kemm fis-sentenzi appellati u kif ukoll fl-appelli rispettivi). Jiġi ppreċiżat li dan ir-ritratt juri <u>n-naħa ta' wara</u> tal-imsemmija proprjetajiet.

14. Il-fond tal-attriċi fil-livell tal-*groundfloor* **(indikat bin-<u>numru 1</u> fuq ir-ritratt a fol 223)** kien ġie akkwistat minnha u minn żewġha permezz ta' kuntratt[1] datat <u>26 ta' Ottubru 2001</u> fl-atti tan-Nutar John Gambin. Il-fond

[1] Fol 110 *et seq*

ġie deskritt hekk:

> *"By virtue of this deed vendor company hereby sells and transfers unto purchasers who hereby jointly accept, purchase and acquire from vendor the flat internally numbered one (1) lying at groundfloor level, forming part of a block of apartments which block is officially numbered sixty-five (65) in Tunnara Promenade, Mellieħa, which flat underlies property of third parties with which it has in common the drains and drainage system, together with the common ownership of the entrance hall together with the other flat in the same block and together with the other two (2) flats in the adjacent block of flats numbered sixty-six (66) in the same Tunnara Promenade, free and unencumbered, with all its relative rights and appurtenances, which rights and appurtenances are better described in the deeds of acquisition referred to hereafter, with vacant possession, tale quale as it is today.*
>
> *The said flat today has its own separate door and entrance numbered one hundred and fifty eight (158) in Tunnara Promenade, Mellieħa."*

15. Dakinhar stess sar kuntratt ta' separazzjoni[2] bejn l-attriċi u żewġha fl-atti tal-istess Nutar John Gambin, li permezz tiegħu dan il-fond ġie assenjat lill-attriċi.

16. Kwantu għall-appartament li jiġi eżatt fuq il-fond tal-attriċi **(u li hu indikat bin-<u>numru 2</u> fuq ir-ritratt a fol 223)** dan kien ġie akkwistat mill-konjuġi Pace, cjoè l-konvenuti Dr Joseph Pace u Mary Anne Pace, permezz ta' kuntratt datat <u>14 ta' Ġunju 1983</u>[3] fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace. Kif wieħed jista' jara mir-ritratt a fol 223, dan l-appartament fuq in-naħa ta' wara tiegħu għandu gallarija li tagħti għal fuq il-bitħa tal-fond tal-attriċi.

17. Dakinhar li l-konjuġi Pace akkwistaw dan l-appartament bin-numru

---

[2] Fol 96 *et seq*
[3] Fol 137 *et seq*

65/2 akkwistaw ukoll il-bejt sovrastanti (inkluż il-kamra tal-bejt). Il-proprjetà in vendità fil-fatt ġiet deskritta hekk (sottolinejar ta' din il-Qorti):

> *"…vendor sells and transfers to the purchaser who accepts and acquires flat number two (2) with exclusive ownership of the roof overlying said flat number two as well as with exclusive ownership of the room on said roof, at number sixty-five (65) Tunnara Promenade, Mellieħa…. Said flat which lies on the first floor has the entrance and drains in common with the underlying flat number one and the owners of flat number one have the right to keep a water tank and television aerial on the roof above mentioned and also the right of access to the said roof to maintain the said tank and television aerial, it is otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances and with vacant possession."*

18. Fuq l-istess kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1983 kienu dehru wkoll is-sidien tal-appartamenti 66/2, 65/1[4], u 66/1. Gie dikjarat aktar 'l isfel fil-kuntratt, u quddiem dawn is-sidien, *inter alia*, li minkejja li l-bejt u l-arja sovrastanti l-appartament 65/2 huma proprjetà esklussiva tal-istess Pace, is-sid tal-appartament fil-pjan terran (65/1) kellu dritt iżomm tank u *aerial* fuq tali bejt u arja (sottolinejar ta' din il-Qorti):

> *"…for all intents and purposes of law that (a) the roof and airspace overlying flat number 66/2 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of the said flat, (b) the roof and airspace overlying flat number 65/2 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of the said flat namely purchaser on this deed, (c) the garden area situated on the ground floor level at the rear of flat 65/1 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of this flat, (d) the garden area situated on the ground floor level at the rear of flat 66/1 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of this flat, (e) notwithstanding the exclusive ownership of the roofs and airspaces referred to under (a) and (b) above the owners of flats 65/1 and 66/1 shall have the right to maintain a water tank and TV aerial respectively on the roofs of the apartments overlying the said mentioned property, and where necessary to service the same…."*

[4] is-soċjetà Allfinance Ltd (awtriċi fit-titolu tal-attriċi)

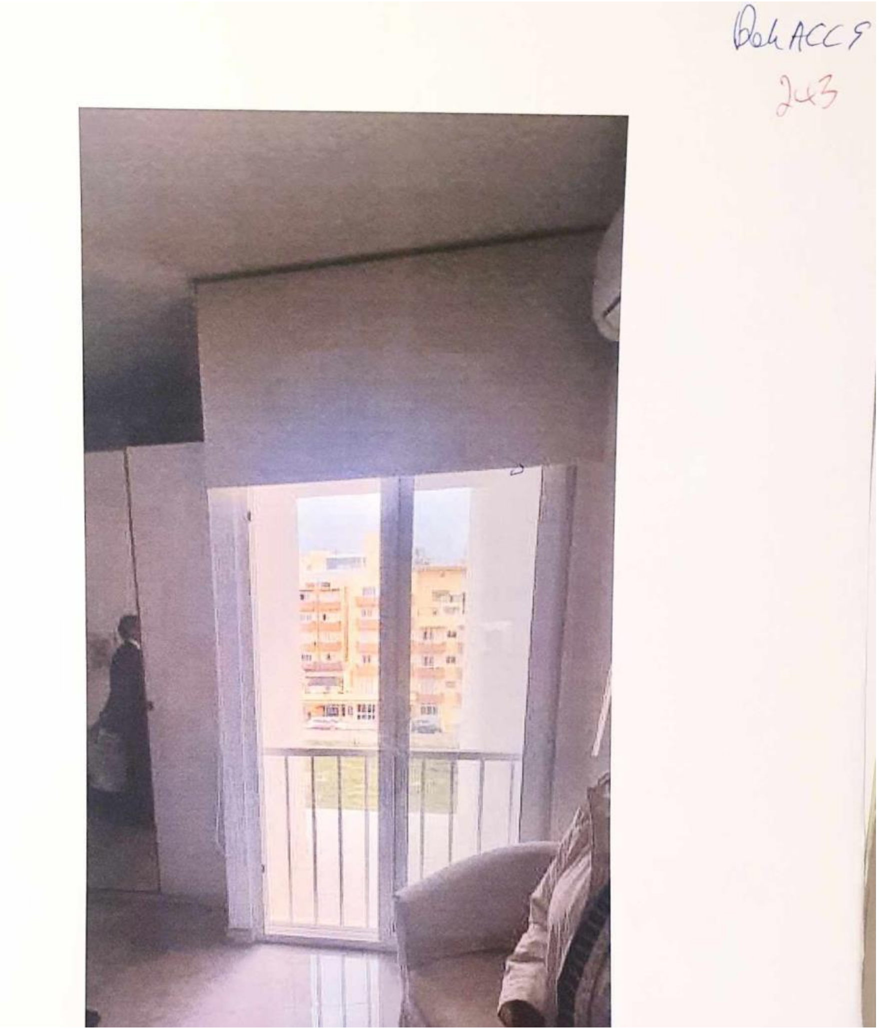
19. Fuq dan il-bejt tal-appartament 65/2, inkluż fejn kien hemm il-kamra tal-bejt, eventwalment ġie mibni appartament **(dan hu indikat bin-numru 3 fuq ir-ritratt a fol 223)**. Kif wieħed jista' jara tidher tieqa fuq in-naħa ta' wara tiegħu. Il-konvenuti jsostnu li dan l-appartament bnewh fl-1987 (cjoè erba' snin wara li xtraw l-appartament bil-bejt u l-arja) u jsostnu li f'dak iż-żmien kienu diġà fetħu tieqa fil-kamra tal-bejt.

20. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 8 ta' Jannar 2018 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, il-konjuġi Pace iddonaw lil uliedhom il-konvenuti l-oħra Christian Pace u Andrea Waltzing *"the roof and airspace*" sovrastanti l-appartament li huwa indikat bin-numru 3 fuq ir-ritratt a fol 223, bid-dritt li tali arja tiġi żviluppata f'iktar sulari.

> *"…the roof and airspace overlying the flat internally unofficially numbered five (5), which flat in turn overlies flat internally numbered three (3) formerly unofficially numbered two (2), all forming part of the block of apartments bearing official number one hundred and fifty-eight (158), formerly numbered sixty-five (65) in Tunnara Promenade, Mellieħa.*
>
> *…*
>
> *The Donors hereby grant unto the Donees the right to build further storeys and/or units on the roof and airspace donated in virtue of this deed should they obtain the necessary permits and to connect to the existing services, to open apertures as the need may be, to extend the common parts and the lift service, to pass from the existing shafts or back walls of the said flats the necessary piping to grant services as the need may be and this without the need of permission or any compensation unto the owners of the apartments underlying the said roof and airspace. In such case the developers shall be obliged to move the existing television aerial and water tanks unto the new roof at their expense, and in such case the developer is to ensure that the services as installed anew will be functionable and in working order."*

21. Effettivament il-konvenuti Christian Pace u Andrea Waltzing, aħwa

Pace, bnew żewġ appartamenti **(indikati bin-numri 4 u 5 rispettivament, fuq ir-ritratt a fol 223)**. Kif wieħed jista' jara mir-ritratt, dawn iż-żewġ appartamenti fuq in-naħa ta' wara għandhom in parti ħajt u in parti bieb u *railing* li qegħdin irtirati iktar 'il ġewwa minn tali ħajt. Ir-ritratt **Dok ACC9 a fol 243**, meħud min-naħa ta' ġewwa ta' wieħed minn tali appartamenti, jgħin sabiex wieħed jifhem aħjar kif qiegħda l-parti ta' wara ta' dawn l-appartamenti.



(b) L-ambjenti skont ir-ritratt a fol 5 esebit mar-rikors ġuramentat:

22. Fil-premessi tar-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi tilmenta li:

> *"…l-konvenuti, kontra r-rieda u x-xewqat tal-attriċi bnew sporġenzi u fetħu twieqi li, kif jirriżulta mir-ritratt hawn anness u mmarkata Dok A, jagħtu fuq il-proprjetà tal-attriċi u li huma intiżi biex joħolqu servitujiet li jiggravaw fuq il-proprjetà attriċi".*

23. Ir-ritratt li tagħmel riferenza għalih fir-rikors ġuramentat jinsab a fol 5.

24. Il-marki bl-aħmar li jidhru fuq tali ritratt għamlithom l-attriċi stess waqt ix-xhieda tagħha tat-2 ta' Lulju 2019[5] ftit xhur wara li fetħet il-kawża. Hija mmarkat b'sinjal (✓) fejn jinsab il-fond tagħha u għamlet salib (x) "*mal-proprjetà li kien hemm fuqi u kien hemm gallarija canti-levered."* Hija xehdet li għalkemm ma kellhiex problemi bil-gallarija li tiġi eżatt sovrastanti l-fond tagħha (cjoè fejn hemm l-appartament immarkat bin-

[5] Fol 17 *et seq*

numru 2 fuq ir-ritratt a fol 223) ma kinitx ser taċċetta li jkun hemm tliet gallariji oħra, kif jidher li kien ser ikun il-każ minn dan ir-ritratt a fol 5). Hija fil-fatt xehdet hekk:

> *"…jien wkoll għidtilihom ma naċċettax li ftaħtu tliet gallariji fuqi barra dik li kellkom. Dik li kellkom all right."*

25. Evidentement għalkemm l-intiża tal-konvenuti kienet li jsiru tliet gallarijiet oħra fuq dik li diġà kien hemm, in segwitu għall-ilmenti tal-attriċi l-konvenuti għamlu xi modifiki strutturali b'mod li fil-mument li saret il-kawża l-ambjenti kienu diġà kif jidhru fuq ir-ritratt a fol 223 u mhux kif jidhru fuq ir-ritratt a fol 5 anness mar-rikors ġuramentat.

26. L-attriċi fil-fatt fix-xhieda tagħha ppreċiżat li fil-mument meta hija ppreżentat ir-rikors ġuramentat is-sitwazzjoni ma kinitx kif jidher fir-ritratt a fol 5 li ġie anness mal-istess ritratt ġuramentat għalkemm sostniet li "*Meta ftaħna l-kawża jiena tajthom*[6] *ukoll ir-ritratti kif bidluha."*

27. Dwar l-appartament tat-tielet sular (cjoè li fuq ir-ritratt a fol 223 hu mmarkat bin-numru 3) l-attriċi spjegat li hemmhekk kien hemm tieqa mbagħad kienu se jagħmluha bieb ta' gallarija u mbagħad reġgħet saret tieqa:

> *"xi 20 so many years ago, fetħu tieqa u ma kontx naf u ħallejniha…Issa dik it-tieqa għamluha gallarija ukoll. Issa reġgħu għamluha tieqa".*

[6] Jidher li qed tirreferi għall-avukat/i tagħha

28. Dwar iż-żewġ appartamenti ta' fuq (cjoè dawk li fuq ir-ritratt a fol 223 huma immarkati bin-numri 4 u 5) l-attriċi qalet:

> "*U imbagħad li għamlu għalqu tliet kwarti minnha, pressa poco, u ħallew biċċa u daħlu ftit 'il ġewwa, għamlu bieb u railing. U qegħdin jgħidu not accessible".*

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

29. Din il-Qorti ser tikkunsidra l-varji kwistjonijiet sollevati mill-partijiet fl-appelli rispettivi tagħhom fl-ordni li jidhrilha l-iktar opportun.

(i) <u>Jekk l-apertura fit-tielet sular hix mertu tal-kawża:</u>

30. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti jargumentaw li l-Ewwel Qorti marret *oltre* minn dak mitlub minnha meta ddeċidiet fuq l-<u>apertura li tinsab fl-appartament indikat bin-numru 3 fuq ir-ritratt a fol 223</u>. Isostnu li tali apertura fit-tielet sular qatt ma kienet parti mil-lamentela tal-attriċi u jargumentaw li l-kawża *invece* tirrigwarda biss iż-żewġ appartamenti ta' fuq (cjoè dawk tar-raba' u l-ħames sular, immarkati bin-numri 4 u 5 fuq ir-ritratt a fol 223).

31. Din il-Qorti ssib li għandhom raġun li tali apertura ma tifformax parti mil-lamentela tal-attriċi.

32. Għalkemm mill-ewwel żewġ premessi tar-rikors ġuramentat jirriżulta li l-kawża tirrigwarda mhux biss iż-żewġ appartamenti ta' fuq (tar-raba' u l-ħames sulari) iżda wkoll dak ta' taħthom (tat-tielet sular):

> 1. *Illi hi għandha il-proprjeta tal-fond 158/1 Tunnara Promenade, Għadira, Mellieħa filwaqt li l-konvenuti huma il-proprjetarji tal-appartamenti sovrastanti il-proprjeta tal-esponenti, <u>fit-tielet, ir-raba u l-ħames sulari tal-blokk rilevanti.</u>*
>
> 2. *Illi l-appartamenti <u>fuq ir-raba u l-ħames sulari</u> nbnew riċentement mill-konvenuti fiwaqt li l-appartament <u>fit-tielet sular</u> ilu mibni diversi snin."*
>
> (sottolinejar ta' din il-Qorti)

fil-każ tal-appartament tat-tielet sular jidher li l-lamentela tal-attriċi hija limitata biss għall-isporġenzi u mhux ukoll għat-tieqa. Fil-fatt għalkemm fir-risposta tal-appell tagħha għal dan l-aggravju l-attriċi tenfasizza li "*l-ilment mertu tal-odjerni proċeduri kien jirrigwarda s-sular mit-3 sal-5 sular u mhux kif qed jgħidu l-appellanti llum"* dan jidher li qed tgħidu fir-rigward tal-<u>appartamenti</u> in ġenerali u mhux speċifikatament għall-apertura (fir-rigward tal-appartament tat-tielet sular hija qiegħda tilmenta bl-isporġenzi).

33. Tant hu hekk li fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha l-attriċi titkellem fuq twieqi u sporġenzi "ġodda":

> *"Il-mertu ta' dawn l-odjerni proċeduri jirrigwardaw numru ta' xogħlijiet li saru da parti tal-intimati jew min minnhom permezz ta' liema ġew mibnija twieqi u bini ta' sporġenzi ġodda u aggravament ta' oħrajn fuq il-proprjetà tar-rikorrenti liema żvilupp huwa kontra l-liġi."*

34. Għalhekk filwaqt li l-isporġenzi ġodda li saru fit-tielet sular jiffurmaw il-mertu ta' din l-azzjoni, ma jistax jingħad l-istess dwar it-tieqa għaliex din ilha teżisti snin twal u ma tiffurmax parti mix-xogħlijiet lamentati mill-attriċi.

35. <u>Kienet għalhekk żbaljata l-Ewwel Qorti meta ppronunzjat ruħha dwarha u ordnat li kellha tingħalaq.</u>

36. Għaldaqstant mhux il-każ li din il-Qorti tikkunsidra l-aggravji ulterjuri li jagħmlu l-konvenuti fir-rigward ta' tali tieqa tat-tielet sular.

(ii) <u>L-estensjoni tal-arja li xtraw il-konjuġi Pace fl-1983:</u>

37. Il-konvenuti jilmentaw li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta laqgħet l-ewwel talba u ordnat li l-aperturi indikati bin-numri 3, 4 u 5 fuq ir-ritratt a fol 223 kellhom jingħalqu. Isostnu li tali aperturi bl-ebda mod ma jilledu xi dritt tal-attriċi jew fuq il-proprjetà tagħha. Jenfasizzaw li kull appartament huwa mibni ***within footprint*** u li l-aperturi ta' kull wieħed minnhom huma rtirati 'l ġewwa <u>u jagħtu fuq l-istess ***footprint***</u> u dan f'distanza ta' iktar minn żewġ piedi u nofs.

38. Permezz tal-kuntratt tal-1983 il-konjuġi Pace xtraw l-appartament tat-tieni sular (sovrastanti l-fond illum tal-attriċi) kif ukoll l-arja tal-bejt tiegħu. It-teżi tal-konvenuti hija fis-sens li l-arja li ġiet akkwistata minnhom

tibqa' sejra sat-tarf tal-gallarija tat-tieni sular.

39. F'dan ir-rigward il-konvenuti jirreferu għar-rapport ġuramentat tal-Perit Paul Camilleri[7], il-perit inkarigat minnhom sabiex jagħti l-interpretazzjoni teknika tiegħu dwar fiex kienet tikkonsisti l-arja sovrastanti l-appartament fit-tieni sular, liema appartament u arja sovrastanti kienu nxtraw mill-konvenuti l-konjuġi Pace fl-1983. Mill-eżerċizzju li għamel il-Perit Camilleri huwa rriżultalu li:

> *"….the footprint of the building in 1968, just after it was constructed, is identical to the building as it stands today; notwithstanding the construction of additional floors over and above the two original floors (one floor constructed around 36 years ago and two floors constructed four years ago).*
>
> *Based on the foregoing observations it is my considered opinion that the recently constructed two floors are built on the airspace appurtaining to 160/3 (previously 65/2), Dawret it-Tunnara, Mellieħa, as defined in Notary Remigio Zammit Pace's contract on the 22nd June 1983*[8]."

40. Skont din il-konklużjoni tal-Perit Camilleri jiġi li l-arja mixtrija mill-konjuġi Pace fl-1983 tinkludi l-arja ta' fuq il-gallarija tal-appartament fit-tieni sular.

41. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' tali konklużjoni. Kif diġà ġie spjegat aktar 'il fuq, il-kuntratt tal-1983 jispeċifika li dak li l-konjuġi Pace kienu

---

[7] Fol 253 *et seq*

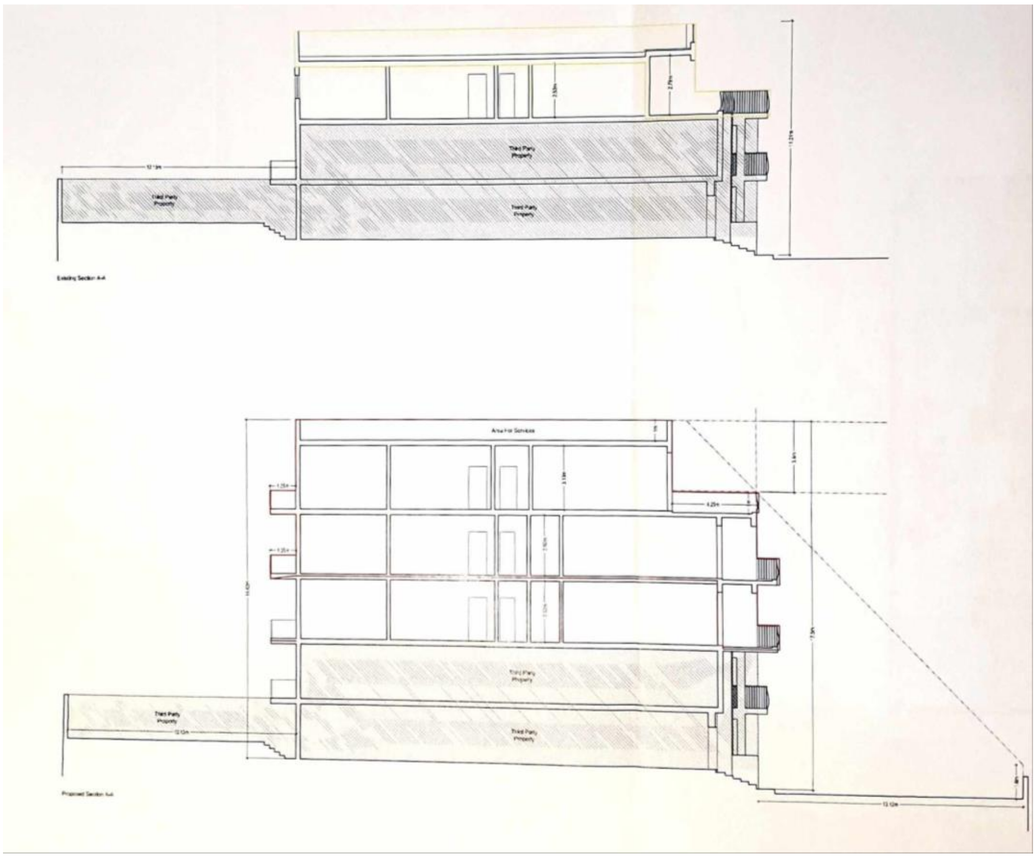
[8] Jiġi ppreċiżat li għalkemm il-perit jirreferi għall-kuntratt li jġib id-data tat-22 ta' Ġunju 1983 id-data korretta hija fil-fatt dik tal-14 ta' Ġunju 1983. Jidher li dan sar bi żvista għaliex mill-kontenut tar-rapport m'għandux ikun hemm dubju li l-perit qed jirreferi għall-kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1983 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, fejn il-konjuġi Pace xtraw l-appartament 65/2 (li jiġi fuq il-fond tal-attriċi) bl-arja sovrastanti tali appartament 65/2.

qegħdin jixtru permezz ta' tali att kien (i) l-appartament tat-tieni sular flimkien mal-(ii) "*exclusive ownership of the roof overlying said flat number two as well as with exclusive ownership of the room on said roof".* U iktar 'l isfel fil-kuntratt, fejn ġie spjegat li kienu qed jidhru wkoll is-sidien tal-appartamenti 66/2, 65/1[9], u 66/1, ġie dikjarat *inter alia* li għalkemm "*(b) the roof and airspace overlying flat number 65/2 at Tunnara Promenade belongs exclusively to the owner of the said flat namely purchaser on this deed… the owners of flats 65/1…. shall have the right to maintain a water tank and TV aerial…."*

42. Huwa ċar mill-kliem tal-kuntratt li l-konjuġi Pace kienu qed jakkwistaw il-bejt sovrastanti l-appartament tat-tieni sular (inkluż il-kamra li tinsab fuq il-bejt) u l-arja ta' tali bejt. Issa mill-provi ma jirriżultax li l-bejt (inkluż il-kamra ta' fuqu) kien jibqa' ħiereġ *oltre* l-ħajt li minnu jinsab il-bieb li jagħti għall-gallarija tal-appartament tat-tieni sular. Tali gallarija tat-tieni sular ma kinitx imsaqqfa li jfisser li l-arja fuq il-gallarija ma kinitx qed tiġi akkwistata.

43. Ta' rilevanza huma l-pjanti[10] li ġew sottomessi mill-konvenuti lill-Awtorità tal-Ippjanar fl-2017, senjatament il-pjanta a fol 183 li turi l-*"existing and proposed section"* tal-iżvilupp[11].

[9] is-soċjetà Allfinance Ltd (awtriċi fit-titolu tal-attriċi)
[10] Redatti minn Paul Camilleri & Associates, il-Perit tal-konvenuti
[11] Eventwalment ġew sottomessi pjanti ulterjuri fejn intalbu emendi ulterjuri, iżda jibqa' l-fatt li l-*existing sectio*n kienet dejjem kif indikata f'tali pjanta.



44. Minn tali pjanta wieħed jista' jara l-gallarija fuq in-naħa ta' wara tal-appartament tat-tieni sular, mixtri mill-konjuġi Pace fl-1983 (fuq in-naħa tax-xellug tal-pjanta, in-naħa ta' fuq). Minn tali pjanta wieħed jista' jara wkoll li meta fit-tmeninijiet il-konjuġi Pace bnew l-appartament tat-tielet sular, il-ħajt tiegħu (bit-tieqa fih) inbena eżatt fuq il-ħajt tal-appartament tat-tieni sular (cjoè fuq il-ħajt li fih hemm il-bieb li jagħti għall-gallarija tal-istess tieni sular). Huwa bil-wisq evidenti li dan l-appartament tat-tielet sular inbena fuq il-*footprint* tal-bejt (inkluż il-kamra tal-bejt) sovrastanti l-appartament tat-tieni sular, cjoè l-bejt bl-arja tiegħu li nxtara bil-kuntratt tal-1983.

45. Fid-dawl ta' dan kollu jirriżulta li l-ħajt diviżorju bejn l-appartamenti tal-konvenuti fit-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames sulari, u l-arja tal-bitħa tal-attriċi huwa proprju dak il-ħajt fejn jinsabu l-fetħiet rispettivi tal-appartamenti, u mhux iktar 'il barra sat-tarf tal-art tal-gallariji. Konsegwentement huwa għal kollox infondat l-argument tal-konvenuti li l-aperturi fuq in-naħa ta' wara tat-tliet appartamenti in kwistjoni jagħtu għal fuq il-*footprint* tal-istess appartamenti.

(iii) <u>L-isporġenzi:</u>

46. Fir-rikors *ab omissa decisione* li ppreżentat l-attriċi fit-23 ta' Novembru 2022 hija ilmentat li l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Novembru 2022 ma ddeċidietx dwar l-isporġenzi li saru fuq il-proprjetà tagħha, konsistenti (i) fit-terrazzini kif ukoll (ii) f'dik il-parti tal-ħajt diviżorju mibni fil-ġenb u dan kif kienet indikat fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha.

47. Għal intendiment aħjar ta' dawn l-allegati sporġenzi din il-Qorti qiegħda tinkludi s-segwenti ritratt li jinsab fl-imsemmija nota ta' sottomissjonijiet:

48. L-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta’ Marzu 2023 bdiet biex spjegat li bil-fatt li fid-deċiżjoni tagħha tal-10 ta’ Novembru 2022 laqgħet l-ewwel talba mhux *verbatim* iżda limitatament għall-aperturi, impliċitament kienet qiegħda tiċħad il-bqija tat-talba. B’żieda u konferma ta’ tali deċiżjoni tagħha tal-10 ta’ Novembru 2022, hija ċaħdet dik il-parti tal-ewwel talba attriċi in kwantu bi sporġenzi kienet qiegħda tirreferi għall-ħajt diviżorju, u laqgħetha limitatament għall-katusa bajda.

49. L-attriċi fl-appell tagħha minn tali sentenza tat-22 ta’ Marzu 2023 tilmentat bil-fatt li l-Ewwel Qorti baqgħet ma ordnatx li jitneħħew it-terrazzini li jisporġu fuq l-arja tagħha, u bil-fatt li ċaħdet it-talba tagħha in kwantu bi sporġenzi kienet qiegħda tirreferi wkoll għall-ħajt diviżorju.

50. Jibda' biex jingħad li għalkemm l-Ewwel Qorti kkummentat li fir-rikors ġuramentat tagħha l-attriċi ma speċifikatx bi preċiżjoni fiex kienu jikkonsistu l-"isporġenzi" lamentati minnha, jirriżulta mill-atti li hija effettivament kienet qiegħda tirreferi:

(i) għat-terrazzini li joħorġu 'l barra mill-periferija tal-appartamenti tat-tielet, ir-raba' u l-ħames sulari b'mod li jisporġu fuq l-arja tal-bitħa tal-attriċi,

u

(ii) għal dik il-parti tal-ħajt tal-ġenb (fuq in-naħa tax-xellug) li jestendi 'l barra mill-periferija tal-appartamenti,

u għalkemm huwa minnu li l-kelma "sporġenzi" użata fir-rikors ġuramentat hija waħda ġenerika, jibqa' l-fatt li tikkomprendi dawn iż-żewġ ilmenti vantati minnha u spjegati minnha fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha, u għalhekk kien jinkombi fuq l-Ewwel Qorti li tikkunsidrahom.

51. In kwantu l-isporġenzi jirrigwardaw it-terazzini tat-tielet, ir-raba' u l-ħames appartamenti din il-Qorti ssib li għandha raġun l-attriċi tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tordna li jitneħħew. Kif jidher ben ċar fil-pjanta tal-"*existing and proposed section"* a fol 183, it-terrazzini fit-tielet, ir-raba' u l-ħames sular jisporġu *oltre* l-periferija tal-appartamenti relattivi tagħhom għal ġol-arja tal-bitħa tal-attriċi u għalhekk għandha raġun l-attriċi

tippretendi li għandhom jitneħħew.

52. In kwantu l-isporġenzi jirrigwardaw il-ħajt diviżorju laterali (jew aħjar il-ħajt li jisporġi *oltre* l-ħajt diviżorju laterali) din il-Qorti ssib li hawn ukoll għandha raġun l-attriċi tilmenta bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti.

53. L-Ewwel Qorti rriteniet li l-ħajt diviżorju tela' fuq dak eżistenti u li huwa insenjat li l-Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jagħti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgħolli l-ħajt komuni mingħajr ma hija meħtieġa raġuni jew ġustifikazzjoni fir-rigward.

54. L-attriċi fl-appell tagħha però tispjega dik il-parti tal-ħajt "diviżorju" li qiegħda tilmenta dwaru hija dik li tibda mill-faċċata tal-bieb li jagħti għat-terrazzin tal-appartament tal-ewwel sular u tasal sax-xifer tal-imsemmi terrazzin (liema ħajt jibqa' tiela' tul is-sulari kollha sovrastanti). Hija tispjega hekk:

> *"…mill-atti proċesswali jirriżulta illi l-intimat Dr Joseph Pace kien ben konxju tal-fatt illi ma kellux dritt jibni ħitan diviżorji tant illi kien huwa stess illi talab il-permess sabiex jibni ħajt fuq il-ħitan proprjetà tal-appellanti u cioe` fuq iż-żewġ naħat….Iżda filwaqt li hemm qbil illi l-appellanti ma kellha ebda oġġezzjoni illi jiġi mgħolli ħajt fuq in-naħa tal-lemin …….qatt ma kien hemm kunsens fuq il-ħajt l-ieħor (dak mertu tal-kawża)".*

55. Mill-provi mixtarra minn din il-Qorti jirriżulta li fil-fatt din il-parti tal-ħajt lamentata mill-attriċi (cjoè l-ħajt fuq in-naħa tax-xellug[12] tat-terrazzini tul l-għoli tas-sulari) saret bħala parti mix-xogħljiet ta' kostruzzjoni li

[12] In-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejhom mill-faċċata

permezz tagħhom inbnew iż-żewġ appartamenti ta' fuq.

56. Sabiex wieħed jifhem aħjar din il-Qorti qiegħda tinkludi dettall minn waħda mill-pjanti[13] li ġew sottomessi mill-konvenuti lill-Awtorità tal-Ippjanar fl-2017, senjatament il-pjanta fol 184 li hija "*Amendment of first floor & Construction of additional apartment at third/receeded fourth floor".*

[13] Redatti minn Paul Camilleri & Associates, il-Perit tal-konvenuti

57. Din il-Qorti qed timmarka b'ċrieki ħodor il-parti tal-ħajt fuq ix-xellug lamentata mill-attriċi, cjoè fejn tisporġi mill-periferija tal-appartamenti tal-konvenuti u jibqa' sejjer sat-tarf tat-terrazzini.

58. Għalkemm din il-pjanta turi l-livell tas-*second floor* (cjoè t-tielet sular) u mhux ukoll il-livell tat-tieni sular jirriżulta li anke fil-livell tat-tieni sular ma kien hemm l-ebda ħajt fil-ġenb qabel ma saru x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tas-sulari ta' fuq. Fil-fatt il-konvenut Dr Joseph Pace stess fix-xhieda tiegħu tal-24 ta' Novembru 2021 ilmenta hekk dwar il-prossimità tal-kamra fil-ġnien u l-gallarija tal-ewwel sular (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Dan meħud mill-first floor. Ehe. U juri dil-kamra fil-ġnien li infatti inbniet tmiss mal-gallarija tagħna. U dejjem kellna concerns li litteralment qabża, m'hemmx għalfejn tkun għoli….kemm taqbeż hekk, tidħol fil-….Infatti sar serq minn ġo dik il-gallarija.* ***Il-perit kważi stagħġeb li ma tellajniex dal-ħajt qabel****. Imma insomma."*

59. Fid-dawl ta' dan kollu għandha raġun l-attriċi tippretendi li din il-parti tal-ħajt li tisporġi mingħajr il-kunsens tagħha fl-arja tal-bitħa tagħha għandha titneħħa; <u>jiġi ppreċiżat però` li ladarba fir-rikors promutur tagħha semmiet biss l-appartamenti tat-tielet, ir-raba' u l-ħames sulari biss, u mhux ukoll dak tat-tieni sular, (dak sovrastanti l-fond tal-attriċi) ma tistax din il-Qorti tordna li jitneħħa l-ħajt li jisporġi mill-ħajt diviżorju laterali f'dan il-livell tat-tieni sular.</u>

(iv) <u>Jekk l-aperturi fuq in-naħa ta' wara tal-appartamenti in kwistjoni jammontawx għal servitù mnissla taħt l-Art. 457 tal-Kodiċi Ċivili.</u>

60. Stabbilit li l-aperturi fuq in-naħa ta' wara tat-tliet appartamenti in kwistjoni (fit-tielet, ir-raba' u l-ħames sular) jinsabu proprju fil-ħajt diviżorju li jifred l-istess appartamenti tal-konvenuti mill-arja tal-bitħa tal-attriċi, u stabbilit ukoll li t-terrazzini rispettivi tagħhom huma sporġenzi li għandhom jitneħħew, wieħed irid jara jekk tali aperturi jammontawx għal servitù favur il-proprjetà tal-istess appartamenti. (Ovvjament din il-Qorti ser tillimita dan l-eżerċiżżju għal dak li jirrigwarda l-aperturi fir-raba' u l-ħames sulari, u mhux ukoll għal dak li jirrigwarda t-tieqa fit-tielet sular, ladarba, kif fuq spjegat fil-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-konvenuti, jirriżulta li din ma tiffurmax parti mil-lamentela tal-attriċi.

61. <u>Fir-rigward taż-żewġ appartamenti fil-livelli tar-raba' u l-ħames sulari</u> (indikati bin-numru 4 u 5 fuq ir-ritratt a fol 223) l-Ewwel Qorti kkonkludiet li fir-rigward tal-aperturi relattivi tagħhom japplika d-divjet impost fl-Artikolu 425, cjoè li:

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

62. Hija qieset li d-dritt ta' żvilupp ta' arja ma jagħtix id-dritt ta' ftuħ ta'

aperturi fuq il-proprjetà tal-ġar u rriżultalha li ma japplika l-ebda wieħed miċ-ċirkostanzi kkontemplati fis-sub-inċiżi tal-Artikolu 457:

> *"457. Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –*
>
> *(a) bis-saħħa ta' titolu;*
>
> *(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;*
>
> *(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."*

63. Il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti injorat għal kollox il-fatt li l-appartamenti jagħtu għal fuq *non-accessible terraces.*

64. Qabel xejn jiġi mfakkar li din il-Qorti diġà stabbiliet li t-terrazzini tat-tliet appartamenti in kwistjoni għandhom jitneħħew għaliex jisporġu mill-ħajt diviżorju għal fuq l-arja tal-bitħa tal-attriċi. Issa fir-rigward tal-appartamenti tar-raba' u l-ħames sulari hemm il-fatt li l-aperturi tagħhom (*ossia* bibien) ġew irtirati 'l ġewwa mill-ħajt diviżorju u warajhom ġie installat *railing,* kif jidher mir-ritratt a fol 243 li din il-Qorti nkludiet iktar 'il fuq.

65. Għalkemm bil-fatt li dawn iż-żewġ bibien ġew irtirati 'l ġewwa m'hemmx introspezzjoni diretta minnhom għal fuq il-fond tal-attriċi, u għalkemm ma jidhirx li l-art ta' quddiem kull waħda minn dawn iż-żewġ bibien hija faċilment aċċessibbli, anke minħabba r-*railing*, dan kollu ma jnaqqasx mill-fatt li quddiem kull bieb teżisti <u>apertura daqs ta' bieb proprju</u>

fil-ħajt diviżorju (kif jidher tajjeb mir-ritratt a fol 223), u dan bi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili, *stante* li dawn l-aperturi nfetħu mingħajr il-kunsens tal-attriċi.

66. Għaldaqstant dawn l-aperturi fil-ħajt diviżorju fil-livell tar-raba' u tal-ħames sular għandhom jingħalqu.

DECIDE:

67. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-konvenuti mis-sentenza tal-10 ta' Novembru 2022 limitatament għat-tieqa tat-tielet sular u qiegħda tilqa' l-appell tal-attriċi mis-sentenza tat-22 ta' Marzu 2023.

68. Konsegwentement qiegħda tvarja s-sentenza tal-10 ta' Novembru 2022 billi tikkonfermaha in kwantu l-Ewwel Qorti ordnat li l-aperturi fuq in-naħa ta' wara tal-appartamenti fir-raba' (4) u l-ħames (5) sular kellhom jingħalqu iżda tħassarha in kwantu ordnat li l-apertura (tieqa) fuq in-naħa ta' wara tat-tielet (3) appartament kellha tingħalaq; u tvarja s-sentenza tat-22 ta' Marzu 2023 billi tikkonfermaha in kwantu l-Ewwel Qorti ordnat li titneħħa l-katusa bajda (*stante* li fir-rigward ma sar l-ebda appell), u tħassarha fil-kumplament.

69. *Invece* din il-Qorti qiegħda:

(1) tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament:

(i) għall-katusa l-bajda (kif deċiż mill-Ewwel Qorti u li llum tifforma *res judicata*);

(ii) għall-fetħiet li jinsabu fil-ħajt diviżorju fir-raba' (4) u l-ħames (5) sulari (cjoè fejn hemm l-appartamenti ndikati (4) u (5) fuq ir-ritratt a fol 223);

(iii) għat-terrazzini li jisporġu fl-arja tal-bitħa tal-attriċi fil-livell tat-tielet (3) sular (art), tar-raba' (4) sular (art) u tal-ħames (5) sular (art u saqaf); u

(iv) għal dik il-parti tal-ħajt (xellug) li tisporġi mill-ħajt diviżorju laterali għal ġol-arja tal-bitħa tal-attriċi fil-livell tat-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) sular.

(2) tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali sabiex titneħħa l-katusa, jingħalqu l-fetħiet, jitneħħew it-terrazzini u titneħħa dik il-parti tal-ħajt li tisporġi mill-ħajt diviżorju laterali, kollox kif indikat fil-paragrafu preċedenti, u

fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi twettaq hi stess ix-xogħlijiet rimedjali relattivi taħt is-superviżjoni tal-Perit Mario Axisa li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop a spejjeż tal-konvenuti.

70. L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

71. L-ispejjeż tal-appell tal-konvenuti għandhom jitħallsu żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti u terz (1/3) mill-attriċi; filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-attriċi għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss