PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 991/2022 MS

Anthony Vella

Vs.

Christian Fenech u Frances Formosa

Illum, 26 ta' Mejju 2025

Kawża Numru: 4

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fil-25 t'Ottubru 2022, li permezz tiegħu, wara li ippremetta dan li ġej:

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

Ir-rikorrenti huwa sid il-fond bl-indirizz 56, Triq il-Mużika, ġewwa l-Iklin. L- intimat Christian Fenech huwa sid ta' appartament sovrastanti l-esponenti, bl-indirizz 58, Flat 2, Madonna tad-Dmugh, Triq il-Mużika, Iklin, filwaqt li l-intimata Frances Formosa hija s-sid tal-appartamenti numri 3 u 4 sovrastanti l-intimat Fenech. Il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet jinsabu lkoll fl-istess blokka.

L-intimat Christian Fenech kien kiseb permess mingħand l-Awtorità tal- Ippjanar (PA/008264/20) sabiex, inter alia, jiżviluppa żewġ appartamenti u receeded floor fuq il-proprjetà tal-esponenti (Dok. 'A'). L-esponenti kien intavola l-oġġezzjoni tiegħu qabel il-ħruġ ta' dan il-permess (Dok. 'B').

Illum il-ġurnata, dan l-iżvilupp jinsab lest u minkejja l-avviżi ripetuti tar- rikorrenti biex jiġu rispettati d-distanzi provduti fil-ligi, l-intimati għandhom ammont ta' twieqi li infetħu fuq il-proprjetà tal-esponenti mingħajr ma tħalliet id-distanza preskritta mill-artikolu 443 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u li għaldaqstant qegħdin joħolqu servitujiet ġodda u illegali fuq il- proprjetà tal-esponenti (Dok. 'C'). Christian Fenech, li żviluppa din il- blokka, ġie mwissi b'dan diversi drabi, kemm informalment kif ukoll formalment (Dok. 'D' u 'E').

Apparti dan, l-intimati qabbdu mal-kumnikazzjonijiet fil-proprjetà tal- esponenti, minkejja l-fatt li l-kumnikazzjonijiet preżenti ma jifilħux għall- appartamenti mibnija skont il-permess imsemmi;

Anthony Vella jaf personalment b'dawn il-fatti.

Raguni tat-talba

Għalhekk, ir-rikorrenti għandu interess illi jipprotegi d-drittijiet tiegħu.

Għalhekk qed jigu istitwiti dawn il-proċeduri.

l-istess attur għadda biex jitlob lil din il-Qorti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa neċessarji u opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà bl-indirizz indirizz 56, Triq il-Mużika, ġewwa l-Iklin;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati, fil-proprjetajiet rispettivi tagħhom, għandhom twieqi, bibien jew ftuħ ieħor bi ksur tal-artikolu 443 u/jew tal- artikolu 425 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom jagħmlu xogħlijiet rimedjali bil-għan illi kwalunkwe servitù illegali li diġà ġie

maħluq jiġi mneħħi, liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti, u liema xogħolijiet għandhom isiru fi żmien qasir u perentorju illi tordna l-Qorti għal dan il-għan;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati ma kellhom l-ebda dritt u/jew ma għandhom l-ebda dritt iqabbdu mal-kumnikazzjonijiet fil-proprjetà tar- rikorrenti;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi, jekk ikun il-każ, illi l-kumnikazzjoniet fil-proprjetà tar-rikorrenti ma humiex b'saħħithom biżejjed sabiex jifilħu għax-xogħolijiet ta' installazzjoni ta' katusi ta' drenaġġ u ilma li għamlu u kkumnikaw l-intimati magħhom;

6. Konsegwentement għar-raba' u/jew il-ħames talba, tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, ineħħu u jaqilgħu l-katusi kollha li ġew ikkumnikati mal-katusi tar-rikorrenti, kif ukoll sabiex isiru dawk ix-xogħolijiet rimedjali kollha meħtieġa fil-propjetà tar-rikorrenti, u dan taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

7. F'każ illi l-intimati jonqsu illi jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali fiż-żmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu dawk Ja ix-xogħolijiet kollha neċessarji taħt id-direzzjoni u s-sorveljaza ta' perit nominat minn din il-Qorti;

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, u bl-ispejjeż kontra l-intimati li jinsabu minn issa ngunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti mressqa fis-27 ta' Diċembru 2022[1], li permezz tagħha huma eċċepew hekk:

1. Preliminarjament, Christian Fenech mhux il-legittimu kontradittur fil-kawza u ghandu jkun liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'huwiex il-proprjetarju tal-appartamenti mertu ta' dina l-kawza.

2. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fil-ligi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u għalhekk għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

3. Illi fil-pjanti sottomessi mal-Awtorita' tal-Ippjanar ma hemm xejn illegali u ma inholoq ebda pregudizzju fil-konfront tar-rikorrent ghaliex inzammet id- distanza legali skont il-ligi mill-proprejta' tar-rikorrent kemm fir-rigward tal-irtiriar tat-twieqi u kif ukoll fir-rigward tal-gholi tal-aperturi fejn mehtieg.

[1] Fol.16.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kawza odjerna hija ghal kollox intempestiva u bla bzonn stante li r-rikorrent gie infurmat diversi drabi li ma kien hemm l-ebda intenzjoni li jigu aggravati xi servitujiet ezistenti aggravanti l-proprjeta' tieghu tant illi anki gew mibdula l-pjanti tal-izvilupp de quo, izda r- rikorrent xorta wahda baqa' għaddej bil-kawza ghaliex l-uniku skop tieghu kien illi jivvessa lill-esponenti Frances Formosa u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza.

5. Illi l-bini u x-xogholijiet kollha saru skond il-permessi mehtiega tal-awtorita' kompetenti. Il-pjanti li gew annessi mar-rikors guramentat u li fuqhom ir- rikorrent qieghed jibbaza t-talbiet tieghu m'humiex il-pjanti finali li gew approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar (u li jirriflettu l-binja ezistenti) mill-liema pjanti jirrizulta d-distanzi li nzammu skont il-ligi.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sistema tad-drenagg tappartieni lill- esponenti Frances Formosa u kien proprju l-propretarju precedenti tal-fond 56, Triq il-Muzika, Iklin li qabbad ma' din is-sistema appartinenti lill-istess esponenti Frances Formosa.

7. Illi wkoll minghajr pregudizzju, anke il-liġi stess, minħabba necessita` ta' ordni pubbliku, tikkreja fuq il-fond sottostanti speċi ta' servitu` legali ai fini ta' mogħdija ta' kanali u katusi li minnhom jgħaddi d-drenaġġ sabiex jitqabbad mal-medda tal-Gvern. Bħal ma fis-servitu` ta' stilliċidju, il-Legislatur qiegħed jirrikonoxxi, li hija l-liġi naturali ta' gravita` stess li toħloq u tidetta dan id-dritt minħabba l-ġusta posizzjoni ta' fond li qiegħed taħt fondi oħrajn'.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suesost, wkoll fil-mertu, l-esponenti lanqas m'huma ser izidu jew jippretendu li jzidu l-piz ezistenti fuq il-proprejta' tar- rikorrent jew jiggravaw xi servitu tal-istess rikorrenti.

9. Illi wkoll m'huwa minnu xejn illi s-sistema ezistenti tad-drenagg m'humiex b'sahhithom bizejjed sabiex jifilhu ghax-xogholijiet ta' installazzjoni ta katusi ta' drenagg u ilma godda.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

3. Rat li l-attur b'rikors tal-4 ta' Lulju 2024 talab is-sejħa fil-kawża tal-kumpanija Zabbett Developers Limited, liema talba iżda ġiet irtirata fl-udjenza tad-9 ta' Diċembru 2024;

4. Rat li matul l-udjenza tad-9 ta' Diċembru 2024, l-attur ċeda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-konvenut Fenech, iżda żammhom fermi fil-konfront tal-konvenuta Formosa;

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-kitba li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija kawża dwar il-ftuħ ta' aperturi ġodda kif ukoll tniffid ma' sistema ta' drenaġġ eżistenti li l-attur isostni saru kollha bi ksur tad-drittijiet petitorji tiegħu.

9. Il-fatt rilevanti huma dawn li ġejjin.

10. L-attur huwa l-proprjetarju ta' fond bin-numru sitta u ħamsin (56), fi Triq il-Mużika fl-Iklin. Il-konvenut Fenech huwa sid ta' appartament li huwa sovrastanti l-proprjetà tal-attur, filwaqt li l-konvenuta Formosa hija sidt l-appartamenti sovrastanti dawk tal-konvenut Fenech. Il-proprjetajiet tal-konvenuti jiffurmaw parti minn binja b'entratura komuni li għandha n-numru tmienja u ħamsin (58) fl-istess triq imsemmija.

11. L-attur akkwista l-proprjetà tiegħu flimkien ma' martu b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Michel Dingli fit-22 ta' Jannar 2014[2], u sehem martu mill-istess proprjetà ġiet assenjata lilu b'kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar John Spiteri tas-6 t'April 2017[3]. Il-kuntratt tal-akkwist jgħid li l-proprjetà inbiegħet lill-attur u lill-martu «*free and unencumbered with all its singular rights and appurtenances*».

---

[2] Fol.56.
[3] Fol.66.

12. Qabel ma seħħ l-iżvilupp li wassal għal din il-kawża, il-proprjetà tal-attur kienet sottostanti mezzanin wieħed. Dan il-mezzanin kien inxtara mill-konvenuta Formosa b'kuntratt magħmul fit-12 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[4]. Il-konvenuta Formosa xehdet li s-sistema tad-drenaġġ saret minnha u minn żewġha biss, skont dak miftiehem ma' Ġanni Debono, li mingħandu xtrat il-mezzanin u li kien ukoll is-sid tal-proprjetà li llum hija tal-attur[5]. Irriżulta wkoll li l-fond li qabel kien tal-attur tassew kien jappartjeni lil Debono, li sussegwentement biegħu lil ċertu Gino Lombardi li kien qabbad id-drenaġġ tal-proprjetà tiegħu mal-medda tad-drenaġġ li kienet ġiet mgħoddija mill-konvenuta Formosa[6].

13. Mill-provi irriżulta li l-konvenut Fenech huwa direttur tal-kumpanija Zabbett Developers Limited, u kien daħal f'negozjati mal-konvenuta Formosa bil-għan li l-kumpanija tiżviluppa l-mezzanin tagħha (li f'dak iż-żmien kien jinsab sovrastanti l-proprjetà tal-attur) f'appartamenti u f'*penthouse*, u bħala ħlas għall-appalt eżegwit, il-kumpanija tingħata l-appartament fil-livell tat-tieni sular[7]. Fil-fatt il-konvenuta Formosa u żewġha trasferew lill-imsemmija kumpanija l-arja li hija stess kellha tiżviluppa f'appartament b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat fil-11 ta' Mejju 2021[8].

14. Jirriżulta li l-konvenut Fenech talab u kiseb permess ta' żvilupp bin-numru PA/08264/20[9], li bih il-mezzanin li kien sovrappost għat-terran tal-attur kellu jinbidel f'appartament, u fuqu jiġu eretti żewġ appartamenti oħra kif ukoll *penthouse*. L-iżvilupp twettaq u b'konsegwenza tiegħu, infetħu numru ta' twieqi ġodda fuq il-bitħa nterna[10]. Fil-parti retrostanti tal-binja, kien hemm irtirar lura sabiex l-oqsma diviżi l-ġodda ma jħarsux direttament fuq l-arja tal-bitħa retroposta tal-attur[11], b'dan illi però nħolqu terrazzini li skont l-attur jagħtu prospett fuq il-bitħa retrostanti tal-proprjetà tiegħu. Mal-faċċata tal-bini, saru

---

[4] Fol.105.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Frances Formosa, a fol.102.
[6] Ara x-xiehda ta' Gino Lombardi, a fol.237.
[7] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Christian Fenech, a fol.96.
[8] Fol.207.
[9] Fol.161.
[10] Ara r-ritratt a fol.40.
[11] Ara x-xiehda tal-Perit Anthony Robinson, a fol.28. Ara wkoll ir-ritratt a fol.45.

wkoll twieqi ġodda u gallariji ġodda li jisporġu fuq il-*front garden* jew parapett tal-attur[12]. L-oqsma diviżi l-ġodda kellhom ukoll is-sistema tad-drenaġġ tagħhom imqabbda ma' dik li sservi lill-proprjetà tal-attur[13].

15. Il-konvenut Fenech xehed li wara li rċieva ittra mingħand l-avukat tal-attur, huwa talab bdil[14] fil-pjanti approvati sabiex l-ilmenti msemmija mill-attur fl-ittra legali tiegħu jiġu indirizzati[15].

16. Ingħad li wara li nbdiet din il-kawża, u ċjoè fit-28 ta' Diċembru 2022, kien hemm ħsara fil-katusi tad-drenaġġ fil-parti fejn dawn jinfdu mat-triq stess, u t-tiswijiet saru minn ħaddiema magħżula mill-attur u nqasmu f'ħames ishma[16].

17. Matul is-smigħ tal-kawża, din il-Qorti kif diversament presjeduta ħatret perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-aspett tekniku tal-kawża. Huwa estenda r-relazzjoni tiegħu fil-5 t'April 2024[17]. Permezz tagħha huwa ressaq għall-konsiderazzjoni tal-Qorti is-segwenti konklużjonijiet:

> 1. L-ewwel sular sovrastanti t-terran tal-attur kien jeżisti qabel ma sar l-iżvilupp bl-operat ta' PA 8264/20 u għaldaqstant qed jitqies li f'dan is-sular la kien hemm żieda ta' twieqi fuq il-btieħi rispettivi u lanqas żieda ta' servizzi
> 2. Fir-rigward ta' żieda ta' aperturi konsistenti fi twieqi u bibien fuq il-bitħa nterna, żdiedu ħdax-il apertura fuq il-bitħa interna. Tlieta minn dawn l-aperturi huma irtirati bl-ammonti kif deskritti. L-oħrajn m'humiex.
> 3. Fir-rigward ta' żieda ta' aperturi fuq il-bitħa retroposta, l-intimati m'għandhomx aperturi li jħarsu direttament fuq il-bitħa iżda jeżisti terazzin irtirat kif fuq deskritt. Dan it-terazzin huwa aċċessibbli direttament minn appartament numru 2 u m'għandux 'high level windows' kif previst fil-pjanti approvati.
> 4. L-iktar aperturi għoljin li jeżistu jinsabu ħames filati 'l fuq mil-livell tal-madum.
> 5. Illi, jekk jingħalqu t-twieqi addizzjonali li żdiedu fuq il-bitħa interna/retroposta kif previst fit-tielet talba, mil-lat tekniku, diversi kmamar ser jispiċċaw mingħajr dawl u ventilazzjoni naturali.

---

[12] Ara r-ritratti a fol.39.
[13] Ara r-ritratti a fol.43-44.
[14] Fol.188.
[15] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Christian Fenech, a fol.96.
[16] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Frances Formosa, a fol.103.
[17] Fol.115.

> 6. Żdiedu diversi servizzi fuq il-bitħa interna u dan kif deskritt f' 'j' fis-sezzjoni preċedenti[18].
> 7. Jekk jinqalgħu tali servizzi, l-uniku mod li jistgħu jgħaddu mingħajr ma jitqabbdu mat-terran tal-attur huwa billi jgħaddu mill-partijiet komuni tal-intimati. Min-naħa l-oħra dan m'huwiex proċess faċli.
> 8. Hija l-opinjoni professjonali tal-esponent li s-sistema ta' drenaġġ u s-servizzi l-antiki jifilħu għaż-żieda preżenti għaliex m'hemm l-ebda leaks jew ħsarat fil-pajpijiet l-antiki.
> 9. Illi, żdiedu żewġt itwieqi u żewġ gallariji li jħarsu fuq il-parapett tal-attur għalkemm jidher li l-gallariji saru bi qbil mal-attur.

18. Il-partijiet eskutew lill-perit tekniku, li wieġeb bil-kitba fl-1 ta' Lulju 2024[19].

19. Peress illi l-ilmenti tal-attur huma diversi, il-Qorti jidhrilha li l-aħjar trattazzjoni tal-kwistjonijiet dedotti quddiemha teżiġi li dawn jitqiesu separatament, fl-ordni li ġej.

<u>Dwar it-twieqi u l-gallariji fil-faċċata</u>

20. Mill-provi rriżulta li meta l-konvenuti edifikaw sulari addizzjonali fuq dak li qabel kien il-mezzanin tal-konvenuta Formosa, mal-faċċata tal-binja fetħu twieqi ġodda u gallariji.

21. Il-provi juru li l-gallariji, fuq insistenza tal-attur, saru b'mod uniformi, u l-ilment prinċipali tal-attur f'dan ir-rigward huwa msejjes fuq il-fatt li t-twieqi jisporġu ftit 'il barra mil-linja tal-bini.

22. Taħt il-liġi tagħna, il-ħajt tal-faċċata ta' binja huwa distint minn ħitan oħrajn li huma diviżorji. Fil-fatt fil-Kodiċi Ċivili insibu hekk:

> 426. Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu,

---

[18] Fil-parti riferuta, l-abbli perit tekniku ikkonstata dan li ġej: «*L-esponent innota mill-aċċess miżmum minnu kif ukoll mix-xhieda mressqa mill-partijiet fis-seduti miżmuma mill-perit tekniku li huwa ċar li l-appartamenti l-ġodda li nbnew bl-operat ta' PA8264/20 żdiedu servizzi ġodda kif ukoll ġew konnessi pajpijiet ġodda mas-sistema tad-drenaġġ oriġinali. L-imsemmija servizzi jinkludu connections tad-drenaġġ tal-kmamar tal-banju u pajpijiet assoċjati, gulleys ġodda, airconditioning outdoor units imdendlin fuq l-arja tal-bitħa interna u pajpijiet ġodda tal-ilma*» (fol.123).

[19] Fol.229.

jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt.

23. Kif ingħad fid-deċiżjoni ***Joseph Ripard et vs. Onorevoli Prim Imħallef Carmelo Schembri et*** (Appell Superjuri, 30 ta' Novembru 2007): «*Il-"ħajt ta' barra" huwa dak il-ħajt li jagħti għat-triq pubblika, fil-waqt li l-ħajt diviżorju, huwa dak il-ħajt li jiddividi proprjetà minn oħra*».

24. Fid-deċiżjoni ***Emanuel Sultana et vs. Anthony Cassar*** (Appell Superjuri, 4 ta' Frar 1992)[20] kien ġie deċiż li l-artikolu 426 ma jagħtix id-dritt lis-sid tas-sular partikolari sabiex jiftaħ twieqi jew jisporġi gallariji fejn taħthom ikun hemm parapett privat, avolja dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

25. Ingħataw xi deċiżjonijiet li jmorru kontra din l-interpretazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Per eżempju fid-deċiżjoni ***Joseph Camilleri et vs. Adrian Farrugia et*** (Prim'Awla, 14 ta' Diċembru 2012) intqal hekk:

> Il-fatt li l-ħajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jagħmlu bieb u gallarija. Jekk wieħed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li għamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunx jista' jiġi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran għandha daqsxejn ta' parapett kif għandhom l-atturi. Il-provvediment ma jgħidx li japplika għal dawk il-ħitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Għalhekk m'għandix tkun il-qorti li tagħmel restrizzjoni fejn il-liġi stess ma tagħmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan il-provvediment jekk kellu jiġi applikat biss għal ħajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qegħdin jagħtu għal fuq it-triq.[21]

26. Aktar riċentement, fid-deċiżjoni ***Flavia Aquilina et vs. John Borg et*** (Appell Superjuri, 15 ta' Ġunju 2023) ingħad dan li ġej:

> 11. Din il-Qorti tosserva li l-kwistjoni dwar jekk jistgħux jinfetħu twieqi jew gallariji fuq parapett ta' terzi, ġiet meqjusa għadd ta' drabi mill-Qrati tagħna. Għalkemm hemm xi sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li jgħidu mod ieħor, jirriżulta li l-pożizzjoni tal-Qorti tal-Appell f'dan ir-

---

[20] Mhux ippubblikata.
[21] Fl-istess sens huwa wkoll id-dikriet fl-ismijiet ***Alan Abdilla et vs. Wayne McKay*** (Prim'Awla, 23 ta' Mejju 2019).

> rigward minn dejjem kienet konsistenti, viz. illi l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili** ma jagħtix dritt lil persuna tiftaħ gallarija li tagħti fuq parapett ta' terzi, anke jekk dan il-parapett ikun imiss mat-triq (ara ***Emanuel Sultana et v. Anthony Cassar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Frar, 1992, ***Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maġġur Peter Paul Ripard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Novembru, 2006, ***Martin Paul Vella et vs. Christopher Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014 u ***Carmelo Zammit et v. Paola Tabone*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar, 2018).
>
> …
>
> 13. Issa jekk il-ħajt tal-faċċata tal-binja, kif inhuwa f'dan il-każ, ma jagħtix għat-triq pubblika iżda jagħti għal fuq il-parapett ta' terzi, allura dak il-ħajt ma jikkwalifikax bħala ħajt ta' barra iżda jikkwalifika bħala ħajt diviżorju. Għalhekk kull apertura u kull sporġenza li ssir f'ħajt tal-faċċata li tagħti għal fuq parapett ta' terzi hija regolata bl-**Artikolu 425** u mhux bl-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**.
>
> 14. Bi tweġiba mbagħad għall-osservazzjonijiet mgħoddija mill-appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, il-Qorti tqis li l-fatt biss li l-parti interna tal-parapett tkun viżibbli għal kullħadd mit-triq, ma jbiddel xejn mill-prinċipju fuq imsemmi, għaliex viżibbli jew le, il-parapett xorta jibqa' fin-nofs bejn il-ħajt tal-faċċata u t-triq. U kif ingħad, biex jgħodd l-**Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili**, il-ħajt ta' barra jrid jagħti fuq it-triq u mhux fuq ġid privat. F'kull każ, is-sid tal-parapett għandu interess li jiġi mħares lilu, mhux biss il-jedd tal-privatezza li ħadd ma joqgħod iħares lejn ġidu, imma anke l-jedd tal-proprjetà li ġaru ma jinvadix l-arja tal-parapett tiegħu bi strutturi li jinqalgħu 'l barra mill-ħajt tal-faċċata.

27. Il-pożizzjoni korretta għalhekk tidher li hija dik espressa mill-Qorti tal-Appell fl-aħħar deċiżjoni ċitata.

28. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-attur jinsisti dwar l-għeluq tal-aperturi kollha li nfetħu fil-faċċata, u jsostni li anki kieku kien il-każ li dawn saru bl-approvazzjoni tiegħu, dik l-approvazzjoni mhux suffiċċjenti sabiex twassal biex tinħoloq servitù ġdida, billi l-kostituzzjoni ta' servitù ġdida bħal dik ma tistax issir ħlief f'wieħed mill-modi previsti mil-liġi.

29. Huwa minnu li matul il-kontro-eżami tiegħu, l-attur meta mistoqsi kienx hemm qbil fuq il-faċċata, wieġeb: «*Il-qbil kien fuq il-gallariji biss u l-unika kontestazzjoni kien fuq il-linja tat-twieqi*»[22].

30. Issa l-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin kellha okkażjonijiet diversi biex tqis il-kwistjoni tal-kunsens tal-ġâr għall-ftuħ ta' twieqi li jikkostitwixxu servitù. Għad illi d-deċiżjonijiet fir-rigward m'humiex għal kollox lineari, jidher li prevaliet il-pożizzjoni li dak il-kunsens ma jkunx jiswa jekk ma jiġix espress permezz ta' att pubbliku.Dan huwa hekk għaliex il-kunsens mogħti sabiex tinfetaħ tieqa fil-ħajt diviżorju jew inkella tieqa f'distanza legali inqas minn dik preskritta mil-liġi huwa rinunzja għal jedd ta' servitù legali, u tali rinunzja tammonta ġuridikament għal att ta' aljenazzjoni ta' jedd reali u kwindi immobbli[23], u per konsegwenza l-aljenazzjoni tiegħu trid issir permezz t'att pubbliku[24].

31. Din kienet il-pożizzjoni mħaddna mill-Qorti tal-Appell fil-kawża ***George Camilleri vs. Carmelo sive Charles Curmi*[25]**, fejn intqal illi: «*...din il-Qorti taqbel li tista' ssir eċċezzjoni għad-distanza msemmija fl-artikolu 443, fis-sens li din id-distanza tikkostitwixxi servitù legali għall-utilità privata u bħala tali d-distanza msemmija fiha tista' tiġi mmodifikata jew irrinunzjata minn min għandu interess. Però din il-Qorti tikkondividi dak li rriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti li biex tali modifika jew rinunzja tkun verament effettiva, hemm bżonn li din il-volontà tirriżulta minn att pubbliku billi si tratta ta' dritt reali*». L-istess pożizzjoni kienet abbraċċjata fil-kawża ***Charles Caruana vs. Ġużeppa Gauci et*** (Prim'Awla, 29 ta' Novembru 1984)[26], fejn il-Qorti osservat: "*Dwar il-fatt l-ieħor allegat mill-konvenuti li dan ix-xogħol sar bil-kunsens tas-sid preċedenti tal-fond akkwistat mill-attur, jiġifieri Dottor Carmelo Caruana, jiġi rrilevat li barra li dan ix-xhud jiċħad li ta kunsens simili, qatt ma kien hemm xi trasferiment jew assenjazzjoni b'att pubbliku meħtieġ mil-liġi*».

[22] Fol.147.
[23] Ara l-artikolu 310(ċ) tal-Kodiċi Ċivili.
[24] Kemm hu hekk, l-artikolu 50(1)(b) ta' l-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili (Kap.55) espressament jimponi terminu fuq in-nutar pubbliku sabiex jgħarraf lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku b'nota b'kull att *inter vivos* li, fost ħwejjeġ oħra, jkun fih rinunzji għal servitujiet.
[25] Appell Superjuri, 3 ta' Lulju 1995 – Kollezz. Vol.LXXIX.ii.605.
[26] Kollezz. Vol.LXVIII.iii.179. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Jannar 1991, il-Qorti tal-Appell varjat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, għalkemm ma daħlitx fil-prinċipju imsemmi. Talba għar-ritrattazzjoni tal-appell ġiet imbagħad miċħuda fit-3 ta' Lulju 1995 (Kollezz. Vol.LXXIX.ii.586).

32. Aktar riċentement l-istess prinċipju reġgħa ġie mtenni fid-deċiżjoni ***Maria Carmela magħrufa bħala Carmen Scerri et vs. Peter Paul Muscat et*** (Appell Superjuri, 26 t'Ottubru 2022).

33. Huwa minnu li dawn id-deċiżjonijiet kollha jitkellmu fuq ir-rinunzja tal-ġâr għad-distanza legali li l-liġi ċivili timponi għall-ftuħ ta' twieqi mill-ħajt diviżorju. Iżda bil-kemm jista' jkun dubitat li l-istess prinċipju huwa ugwalment applikabbli għall-każ tal-ftuħ ta' tieqa fil-ħajt diviżorju nnifsu.

34. La darba bejn il-ħajt tal-faċċata tal-binja in kwistjoni u t-triq pubblika hemm il-parapett tal-attur, u la darba l-attur huwa preżunt sid l-arja tal-parapett, isegwi li l-ħajt tal-faċċata huwa essenzjalment ħajt diviżorju, u għalih japplika mhux l-artikolu 426 iżda l-artikolu 425, kif misjub fil-ġurisprudenza preċitata. L-artikolu 425 jgħid:

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

35. Il-kunsens «*tal-ieħor*», la darba permezz tiegħu qed tinħoloq servitù, irid jiġi manifestat fil-forma li l-liġi teżiġi għall-ħolqien ta' kull servitù, u ċjoè bl-att pubbliku. F'dan is-sens ukoll huma d-deċiżjonijiet ***Victor Privitiera vs. Mohammed Aldeeb et*** (Appell Superjuri, 12 ta' Lulju 2023) u ***Josephine Bugeja vs. Carmelo Bugeja et*** (Appell Superjuri, 30 t'Ottubru 2001). U fid-deċiżjoni ***Giovanni Gauci et vs. Francesco Saliba*** (Appell Kummerċjali, 1 t'Awwissu 1966)[27] ġie miżmum dan li ġej:

> Illi għad-differenza tal-kunsens imsemmi fl-artikolu 456(ii) tal-Kodiċi Ċivili relattivament għall-applikazzjoni jew appoġġ ta' opra ġdida mal-ħajt komuni, il-kunsens imsemmi fl-artikolu 462[28] ma jistax jiġi supplit minn xi ħaġa oħra, għalkemm kien hemm xi ġuristi li il-liġi setgħet hawn ipprovdiet għall-kawteli simili għall-dawk ipprovduti fl-artikolu 456(ii) biex tovvia għar-rifjut inġustifikat u emulatorju f'ċertu ċirkostanzi. Fl-artikolu 462 il-projbizzjoni,

[27] Mhux pubblikata.
[28] Illum l-artikolu 425.

> kif ġie ribadit fid-dottrina u b'ġurisprudenza, hi f'dan is-sens, assoluta;
>
> Illi din l-istess projbizzjoni hija però ta' interess privat tant li l-liġi tipprovdi espressament għall-għoti tal-kunsens tal-viċin. Fil-kumment tiegħu għall-artikolu 583 tal-Kodiċi taljan ta' qabel li bħall artikolu 462 tal-Kodiċi tagħna jikkontieni projbizzjoni assoluta ta' ftuħ ta' twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt ("diviżorju" fil-liġi tagħna; "komuni" fil-liġi taljana) <u>mingħajr il-kunsens tal-viċin</u>, Pacifici-Mazzoni jgħid: "Orbene, se tu mi presti il tuo consenso, ne risulterà una servitù a carico della cosa comune e a favore del mio proprio edificio, sempreché, beninteso, non m'abbia fatta una concessione precaria o limitata al tempo durante il quale non ti piaccia costruire edifizio sul tuo suolo" (5 edizione, Vol. III, p.312). Dan ċertament mhux il-każ ta' akkwist ta' servitù b'xi wieħed mill-modi l-oħra rikonoxxuti mil-liġi. F'dan il-każ il-konvenut appellat qed jallega in sostenn tat-teżi tiegħu in non opposizioni tal-awtur tal-attur appellant; imma, apparti l-kwistjoni tal-fondatezza ta' din l-allegazzjoni bħala fatt, il-prova testimonjali tendenti biex tistabbilixxi din l-allegata non opposizzjoni m'hiex fil-każ preżenti rilevanti u lanqas ammissibbli;
>
> Illi infatti fil-ġurisprudenza taljana fuq l-imsemmi artikolu 583 insibu illi "a stabilire il consenso del vicino a compiere contraria alla regola sulle servitù legali, vuolsi l'atto scritto (fil-Kodiċi taljan ta' qabel dan hu dak li kien rikjest mill-artikolu 1314 n-2 – ara fil-Kodiċi tagħna artikolu 495) onde sono inammissibili prove per testi ed interrogatorio di un assenso verbale" (Appello Venezia, 15 dicembre 1903, Grasselli c. Coin, Temi veneta, 1904, 289)…

36. L-effett tal-kunsens tal-ġâr għall-ħolqien ta' gallariji fuq arja tiegħu kien eżaminat ukoll fid-deċiżjoni ***Peter Farrugia et vs. Joe Camilleri et*** (Appell Superjuri, 16 ta' Diċembru 2019), fejn ġie osservat kif ġej:

> Jirriżulta wkoll illi din il-gallarija saret għall-ħabta tal-1992 u 1995, u għal kważi tul ta' ħmistax-il sena, jekk mhux aktar, l-atturi baqgħu passivi u ma għamlu xejn biex jitolbu r-rimozzjoni tal-gallarija. Hu ċar li l-gallarija jew terrazzin, inbniet bil-kunsens tal-atturi, kif wriet b'mod ċar l-ewwel Qorti, u għalkemm dan il-kunsens verbali u t-trapass taż-żmien inkwistjoni, ma jwassalx għall-ħolqien ta' servitù jew dritt reali ieħor, ma jfissirx li l-gallarija, kif jallegaw l-atturi, saret b'mod abbużiv u illegali.
>
> Il-kunċett ta' obbligazzjoni personali, b'distinzjoni mas-servitù, ilu jiġi applikat fis-sistema legali Malti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ fl-ismijiet **George Cassar et v. Raymond Chetcuti et** deċiż fis-27 ta' Ottubru, 2014,

> irrikonoxxiet u applikat dan il-kunċett, meta osservat li x-xogħlijiet inkwistjoni saru bil-kunsens tal-parti l-oħra, b'mod li nħoloq ftehim personali bejn il-kontendenti u ħadd aktar. Din il-Qorti għamlet referenza għal dan l-istess kunċett fis-sentenza riċensuri tagħha mogħtija fis-27 ta' Settembru, 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Gauci et v. Peter Vella et**. F'din l-aħħar sentenza, din il-Qorti daħlet fi ftit dettall ta' dan il-kunċett, u l-effetti u l-limitazzjonijiet tiegħu.
>
> Għall-fini ta' din il-kawża, darba li kienu l-atturi li taw il-kunsens lill-konvenuti għall-kostruzzjoni tal-gallarija, din, almenu għalissa, għandha tibqa' hemm u titgawda mill-konvenuti; b'dan li tikkonferma illi dik il-binja meritu tal-kawża ma ħolqot l-ebda servitù.

37. Fil-każ ċitat, il-Qrati taw effett lill-kunsens taċitu ta' ġâr għall-ħolqien ta' aperturi u gallariji f'ħajt diviżorju – mhux għall-ħolqien ta' servitù, iżda għal ħolqien ta' obbligazzjoni personali, li sikwit fil-ġurisprudenza u fil-kuntest ta' relazzjonijiet fondjarji huma riferuti impropriament bħala «servitujiet personali». Id-distinzjoni ewlenija bejn is-servitujiet predjali u dawk hekk imsejħa personali (li huma drittijiet naxxenti minn obbligazzjoni u mhux veri servitujiet) ġiet sewwa mfissra fid-deċiżjoni ***Salvatore Catania vs. Onorevole Giuseppe Huber nomine*** (Prim'Awla, 10 ta' Diċembru 1924)[29] kif ġej: «…*è personale la servitù quando è stabilita a vantaggio di una persona. Invece quando, come nella specie, la servitù … è stabilita a vantaggio di un fondo, essa si rivela di natura prediale*». Distinzjoni li ġiet dejjem imtennija fil-ġurisprudenza (ara wkoll, per eżempju, ***Giuseppe Galea vs. Luigi Galea***, Appell Superjuri, 29 ta' Novembru 1948)[30], u hija radikata anki fid-dottrina legali[31] u fil-ġurisprudenza estera[32]. Insibu applikazzjoni frekwenti tal-kunċett ta' «servitujiet personali» fil-qasam tal-koltivazzjoni agrikola, bejn il-gabillotti ta' appezzamenti diversi ta' raba' (ara per

[29] Kollezz. Vol.XXV.ii.629. Din id-deċiżjoni ġiet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-15 t'Ottubru 1926.
[30] Kollezz. Vol.XXXIII.i.361.
[31] ***Ricci***, Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol.II, §275): «*Se taluno, per non far concorrenza ad un opificio esercitato nel fondo altrui, si obblighi a non costruirne uno simile nel fondo proprio, si sarà con ciò costituita una servitù prediale? No, perchè l'onere non è imposto, nella specie, a beneficio di un altro fondo, bensi a vantaggio del proprietario dell'opificio già esistente...*».
[32] «*Requisito essenziale del diritto di servitù è l'imposizione di un peso su un fondo (servente) per l'utilità, ovvero per la maggiore comodità o amenità di un altro (dominante) in una relazione di asservimento del primo al secondo che si configura come una qualitas fundi, mentre si versa nell'ipotesi dell'obbligo personale quando il diritto attribuito sia stato previsto per un vantaggio della persona o delle persone indicate nel relativo atto costitutivo senza alcuna funzione di utilità fondiaria*» (Qorti ta' Kassazzjoni Taljana, Sez. II, 29 t'Awwissu 1998, n.8611).

eżempju ***Charles Fenech et vs. Joseph Borg et,*** Prim'Awla, 12 t'April 2012, u ***Antonio Bartolo vs. Pawlu Vella***, Appell Superjuri, 10 t'Ottubru 1958)[33].

38. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan l-aspett tal-kawża, u jidhrilha li ma tistax u m'għandhiex tinjora l-fatt li l-konvenuti għamlu l-gallariji u t-twieqi fil-ħajt tal-faċċata bi ftehim mal-attur, li l-uniku kontestazzjoni tiegħu kienet – dikjaratament – dwar il-linja tat-twieqi. Kontestazzjoni din li madanakollu teżula mill-parametri tal-azzjoni mressqa mill-attur, li ibbaża l-kawża tiegħu fuq il-fatt li «*… l-intimati għandhom ammont ta' twieqi li infetħu fuq il-proprjetà tal-esponenti mingħajr ma tħalliet id-distanza preskritta mill-artikolu 443 … u li għaldaqstant qegħdin joħolqu servitujiet ġodda u llegali*». Huwa risaput illi fil-proċeduri quddiem il-Qrati Superjuri, wieħed għandu joqgħod rigorożament fil-parametri tal-kawżali dedotti mill-atturi fl-azzjoni tiegħu (ara per eżempju ***Paul Gauci et vs. Joseph Mugliette***, Appell Superjuri, 9 ta' Frar 2001), u konsegwentement il-Qorti ma tistax tieħu qies ta' lmenti li jmorru lil'hinn mill-meritu dikjarat fir-rikors ġuramentat.

39. Konsegwentement il-Qorti se tkun qed tiddikjara li l-ftuħ tal-aperturi u l-gallariji fil-ħajt tal-faċċata tal-bini tal-konvenuta Formosa, għad illi saru mingħajr jedd ta' servitù predjali, ma għandhomx il-ħtieġa li jingħalqu għaliex jikkostitwixxu «servitù personali» fit-termini tal-ġurisprudenza ċitata, u jistgħu jingħalqu biss meta tintemm tali obbligazzjoni.

<u>**Dwar it-twieqi li jagħtu fuq il-bitħa interna**</u>

40. Mir-relazzjoni tekniku, jirriżultaw is-segwenti:

i. Fuq il-bitħa interna infetħu ħdax-il apertura ġdida;
ii. Tlieta minn dawn l-aperturi huma irtirati, b'dan illi mill-aħħar pjanta approvata, huma biss tnejn minn dawn it-twieqi li ġew irtirati d-distanza preskritta mill-artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili.

[33] Kollezz. Vol.XLII.i.471.

41. Diġà rajna li l-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili huwa kategoriku fil-projbizzjoni tiegħu dwar il-ftuħ ta' twieqi fil-ħitan diviżorji. Il-Qorti tinnota li t-twieqi kollha miftuħa fuq il-bitħa interna (ħlief tnejn li huma irtirati) infetħu proprju fil-ħajt diviżorju.

42. Fil-każ ta' dawn it-twieqi, lanqas hemm kwistjoni dwar xi kunsens min-naħa tal-attur. Dan qatt ma ġie allegat u wisq anqas ippruvat.

43. Mhux kontestat li l-attur huwa s-sid tal-bitħa interna, u bħala sid tal-bitħa interna huwa wkoll sid tal-arja sovrastanti dik il-bitħa interna (ara per eżempju ***George Shaw et vs. Marcus Bonello***, Appell Superjuri, 12 ta' Lulju 2019). Bħala tali l-ħajt estern tal-appartamenti tal-konvenuta Formosa, billi jifirdu l-bini tagħha mill-arja tal-attur, jikkostitwixxi ħajt diviżorju fit-termini tal-liġi, u għalih jgħodd ukoll id-divjet kontenut fl-artikolu 425.

44. Divjet li huwa wieħed assolut u espress f'termini kategoriċi, u jista' jiġi derogat biss bil-kunsens tal-ġâr, liema kunsens kif rajna għandu jiġi espress fil-forma solenni. Għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li jirrigwardaw l-għoli li bih kellhom isiru dawn l-aperturi (u li skont il-perit tekniku f'kull każ ma ġiex osservat) huma irrilevanti, għaliex il-liġi tipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju jsiru fejn isiru. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Arrigo Group of Hotels Limited vs. David Vassallo*** (Appell Superjuri, 31 ta' Jannar 2011):

> Jibqa' l-fatt, però, li l-liġi ma timponix dan id-divjett biex jiġi evitat tħaris minn ġar għal ġol proprjetà ta' ħdejh, iżda timponi regola assoluta u oġġettiva li ma tagħtix lok għall-interpretazzjoni. Din il-Qorti, fil-kawża **Mizzi et v. Corso et**, deċiża fit-8 ta' Mejju 2003, kellha okkażżjoni tidħol biex teżamina n-natura tad-diversi servitujiet legali, u osservat li dawn iridu jiġu osservati *ad unquem* u b'mod oġġettiv, għax altrimenti tispiċċa ċ-ċertezza li l-liġi ħasbet biex toħloq meta stabbilit regoli ta' buon viċinat. Meta hemm regola ċara u preċiża mhux il-każ, allura, li wieħed joqgħod jidħol fil-possibbli effett ta' ksur ta' dik ir-regola, iżda trid tiġi rispettata. L-Artikolu 425 tal-Kodiċi ma jippreżumiex bini fuq xi naħa jew oħra tal-ħajt diviżorju, u dan jista' jaqsam żewġ btieħi jew għelieqi, u xorta waħda l-liġi ma tridx li jinfetħu aperturi (ara **Gatt v. Mintoff**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Diċembru 1999).
>
> Wieħed irid ifakkar li din ir-regola assoluta kontemplata fl-Artikolu 425 ma kienitx teżisti fid-dritt Ruman u kienet ġiet

> introdotta fis-sistema Malti fil-Code de Rohan u dan preċisament biex jiġu evitati kwistjonijiet dwar il-ħajt li jaqsam żewġ proprjetajiet. Il-liġi trid li dan il-hajt, darba jitella, ma jitmessx jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet interessati.

45. Għalhekk kwistjonijiet dwar fejn se jinfetħu t-twieqi u jekk tistax tħares minnhom jew le huma għal kollox irrilevanti, għaliex id-divjet impost fl-artikolu 425 mhux relattiv għall-waqfien tal-introspezzjoni imma huwa espress b'mod assolut, u hekk ukoll għandu jiġi applikat.

46. Il-fatt li persuna għandha proprjetà u dritt li tiżviluppa dik il-proprjetà ma jagħtihix dritt awtomatiku sabiex tikseb jeddijiet fuq il-ġid ta' terzi. Il-fatt jibqa' li jekk l-iżvilupp propost minn dik il-persuna iwassal għall-ħolqien ta' servitujiet jew piżijiet fuq proprjetà ta' ħaddieħor, dak li l-iżvilupp ma jsirx jekk mhux wara li jinkiseb il-jedd meħtieġ biex jinħolqu dawk is-servitujiet jew piżijiet. Dak li żgur m'għandux isir huwa li l-iżvilupp isir xorta waħda b'mod li d-drittijiet fuq ħwejjeġ it-terz jiġu użurpati, bit-tama li l-ordni sabiex dak magħmul bi ksur tal-liġi jitneħħa ma jingħata qatt. Fir-relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku ġustament espona illi l-għeluq tal-aperturi li dwarhom ilmenta l-attur se jwassal biex bosta mill-kmamar il-ġodda mibnija mill-konvenuti jitilfu l-ventilazzjoni u d-dawl, u jiġu f'infrazzjonijiet sanitarji. Dan huwa aktarx minnu, iżda m'għandux jingħata piż fil-konsiderazzjonijiet li jsiru f'azzjoni bħal din. Il-fatt li l-iżvilupp in kwistjoni sar bil-permessi amministrattivi meħtieġa m'għandu ebda rilevanza *ex civilitibus*, u żgur ma jwassalx biex min aġixxa bi ksur tal-liġi ċivili u bi preġudizzju tad-drittijiet ta' ħaddieħor jitħalla jgawdi l-frott tal-ksur ta' liġi tiegħu. Din tkun konsegwenza anti-ġuridika, u l-għan prinċipali ta' kull sentenza għandha tkun it-tneħħija ta' dak li huwa anti-ġuridiku.

47. Huwa inutili għall-konvenuta li targumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha li l-attur ma oġġezzjonax dwar l-aperturi matul il-proċess tal-ippjanar, u li huwa lanqas ma appella mid-deċiżjoni li permezz tagħha nħareġ il-permess ta' żvilupp relattiv. Huwa magħruf li permess ta' żvilupp jinħareġ bla preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi, u għalhekk ma jwassalx biex il-persuna li tingħata tali permess tikseb drittijiet ċivili. Proprju għalhekk persuna tista' ma tipparteċipa

xejn fil-proċess tal-ippjanar iżda xorta tikkonserva l-azzjoni ċivili għat-tutela tal-jeddijiet petitorji tagħha.

48. Għalhekk il-Qorti se tkun qed tordna l-għeluq ta' dawn it-twieqi, limitatament għall-proprjetà tal-konvenuta Formosa, la darba l-kawża tkompliet biss fil-konfront tagħha.

<u>Dwar it-terrazzini u t-twieqi li jagħtu fuq il-bitħa retrostanti</u>

49. L-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ilmenta wkoll mit-terrazzini li saru fuq il-parti retrostanti tal-bini tal-konvenuti, u li jħarsu fuq il-bitħa retroposta tiegħu. Ilment li huwa jibni fuq l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili.

50. Il-Qorti iżda tinnota li dan l-ilment ma jifformax parti mir-raġunijiet u mill-kawżali dedotti mill-attur fir-rikors ġuramentat tiegħu. Diġà ġie osservat illi l-Qorti għandha toqgħod fuq il-kawżali u t-talbiet li jiġu dedotti fl-att promotur, tant li l-attur lanqas huwa intitolat li jestendi l-parametri tal-kawża billi fl-att promotur tiegħu jadopera lokuzzjonijiet ġeneriċi bħal «*għal kwalunkwe titolu jew raġuni oħra valida fil-liġi*» (ara f'dan is-sens ***A.I.Ċ. Carmelo Falzon vs. William Galea et***, Appell Superjuri, 14 ta' Diċembru 1956)[34]. Huwa pależi li fl-att promotur tiegħu l-attur ma qal xejn dwar l-għoli tal-ħitan tat-terrazzini tal-konvenuti, jew dwar l-opramorta, iżda llimita l-ilmenti tiegħu għall-ftuħ ta' aperturi u l-ksur ta' distanzi legali imponibbli dwar ftuħ ta' aperturi, kif ukoll għall-fatt li l-konvenuti qabbdu l-katusi tad-drenaġġ tagħhom mas-sistema eżistenti.

51. Isegwi għalhekk li l-Qorti ma tistax tieħu qies ta' dan l-ilment tal-attur – mhux għaliex huwa infondat iżda sempliċiment għaliex ma jiffurmax parti mill-meritu li ġie dedott quddiemha kif imiss.

52. Jidħlu però fl-ilment tal-attur it-twieqi li nfetħu fuq il-parti ta' wara tal-iżvilupp tal-konvenuta Formosa. Bejn dawn it-twieqi u l-ħajt diviżorju sar terrazzin, li skont

[34] Kollezz. Vol.XL.i.430.

il-pjanta eżaminata mill-Qorti[35] għandu fond ta' aktar minn 76cm, u għalhekk id-distanza preskritta mill-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili tirriżulta rispettata.

53. Għalhekk dan l-ilment tal-attur huwa infondat.

Dwar il-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ

54. Fadal għalhekk l-ilment tal-attur dwar is-sistema tal-katusi tad-drenaġġ.

55. Il-Qorti jidhrilha qabel xejn li huma infondati l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Formosa fis-sens li din is-sistema tad-drenaġġ tappartjeni lilha biss. Il-fatt waħdu li din is-sistema ġiet mgħoddija minnha ma tagħmilix tagħha. Il-Qorti tinnota li l-kuntratt li bih il-konvenuta Formosa u żewġha kisbu l-proprjetà tagħhom ma jgħid xejn dwar il-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ; huwa għalhekk kospikwu dak l-att tal-akkwist fis-silenzju tiegħu dwar drittijiet li l-akkwirenti Formosa kellhom jiksbu fuq il-proprjetà sottostanti għal tagħhom kemm-il darba kienet fondata l-asserzjoni tagħhom li l-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ kienu se jappartjenu interament lilhom. Li kieku dan kien il-każ, il-Qorti kienet tistenna li ssib il-kostituzzjoni ta' *ius in re aliena* favur tagħhom, *multo magis* fejn il-konċedent John Debono kien ukoll is-sid tal-fond sottostanti. Drittijiet li l-konvenuta Formosa u żewġha kellhom neċessarjament ikollhom sabiex iżommu d-drittijiet tagħhom fuq komunikazzjonijiet ta' drenaġġ li kienu se jgħaddu minn fuq ħwejjeġ ħaddieħor. Dwar dan kollu però fil-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1985 ma nsibu xejn.

56. Il-Qorti għalhekk tifhem li l-fatt li l-konvenuta Formosa għaddiet il-medda tal-katusi in kwistjoni weħidha u a spejjeż tagħha ma jwassalx biex din titqies is-sid unika tal-istess. Il-provi anzi juru li dan ix-xogħol sar mill-konjuġi Formosa bi qbil ma' John Debono u bħala parti mill-ftehim ta' bejniethom relattiv għall-konċessjoni enfitewtika magħmula minnu, u m'għandu ebda indoli petitorja iżda biss personali, in kwantu l-konjuġi Formosa verbalment intrabtu li jagħmlu dan

[35] Fol.232.

ix-xogħol partikolari li kellu jsir għall-benefiċċju taż-żewġ fondi minnhom biss u bi spejjeż għalihom biss.

57. Minn dan kollu l-Qorti tiddeżumi li l-medda ta' katusi tad-drenaġġ in kwistjoni kienet tappartjeni indiviżament lill-konvenuta Formosa u lill-attur, u dan prinċipalment abbażi ta' żewġ konsiderazzjonijiet, u ċjoè:

    i. Fl-ewwel lok, huwa stabbilit li l-proprjetà ta' ħaġa mobbli li tiġi mgħaqqda ma' ħaġa immobbli issir tas-sid tal-immobbli b'applikazzjoni tal-artikolu 568 tal-Kodiċi Ċivili u tal-istitut tal-aċċessjoni. Għalhekk il-materjal li bih ġiet mgħoddija l-medda tal-katusi in kwistjoni – għalkemm kien jappartjeni lill-konvenuta Formosa sakemm tweħħel – sar jappartjeni lis-sid tal-fond sottostanti sa fejn dan tweħħel mal-proprjetà tiegħu. Kif jispjega ***Baudry Lacantinerie***: «*La circostanza che piantagioni, costruzioni o altre opere sono state fatte su di un fondo da un terzo non impedisce che esse divengano proprietà di colui al quale il fondo appartiene, in qualità di accessorio di questo fondo. Superficies solo cedit*»[36];
    ii. Fit-tieni lok, skont l-artikolu 489(1) tal-Kodiċi Ċivili «*Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprietà tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso*». La darba l-medda tal-katusi in kwistjoni kienet destinata għas-servizz taż-żewġ fondi, isegwi li din kellha tkun soġġetta għall-komunjoni tal-proprjetà tal-istess żewġ fondi. F'dan ir-rigward hija opportuna r-riferenza magħmula minn ***Ricci***:

> La Cassazione di Firenze ha deciso in caso analogo a quello testè proposto, ed ha ritenuto che basta il solo fatto d'avere due vicini costruita un'opera a spese comuni sul confine delle loro proprietà, occupando parte dell'una e dell'altra, perchè l'edificio ed il suolo, su cui quello si è eretto, debbansi ritenere comuni in mancanza anche d'una convenzione per iscritto.[37]

[36] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile: Dei Beni, §357.
[37] Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol.V, §3.

Għalkemm huwa minnu li fil-każ odjern l-ispejjeż ma sarux b'mod komuni, però dak li sar sar bi ftehim komuni, u l-Qorti tqis li l-effetti u l-konsegwenzi huma l-istess.

58. Dawn l-osservazzjonijiet u konklużjonijiet tal-Qorti huma suffragati mill-provi li juru li s-sidien tal-fondi in kwistjoni dejjem qiesu dawn il-katusi bħala komuni u li kull tiswija jew riparazzjoni neċessarja kienet responsabbilità ugwali tagħhom.

59. Stabbilit għalhekk li l-komunikazzjonijiet ta' katusi in kwistjoni huma komuni, għandu wkoll isegwi li għalihom japplikaw ir-regoli ordinarji dwar il-komunjoni tal-proprjetà, la darba l-proprjetajiet tal-kontendenti bejniethom ma jikkostitwux kondominju fit-termini tal-liġi speċjali.

60. Ewlenin fost dawk ir-regoli hemm dawk kontenuti fl-artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili, li minħabba l-importanza tagħhom dwar dan l-aspett tal-vertenza se jiġu hawn taħt riprodotti:

> 491.Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta -
> (a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;
> (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.
>
> 493.Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.

61. Il-kwistjoni prinċipali għalhekk li tqum taħt dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet hija sa fejn l-użu tal-ħaġa komuni jwassal effettivament għat-tibdil tagħha.

62. Dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet huma bażati fuq l-artikoli 675 u 677 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865. It-tibdil vjetat bl-artikolu 677, li jikkorrispondi għall-artikolu 493 tal-Kodiċi tagħna, huwa fil-konfront ta' «innovazioni». Dwar dawn id-dispożizzjonijiet esteri, insibu miżmum li: «*Il partecipante di una cosa comune può usarne in guisa da ricavarne la massima utilità, purchè non ne muti la destinazione, non faccia innovazioni che ne alterino la sostanza e non*

impedisca l'uso degli altri condomini»[38]. Hekk ukoll ***Ricci*** kiteb: «*Restando ferma la destinazione della cosa comune fissata dall'uso, può uno dei condomini variare il modo di usare della cosa stessa, quando siffatto cambiamento di modo non pregiudichi ai diritti d'uso competenti agli altri condomini sulla cosa stessa»*[39]. Konformement mal-fehmiet esposti, ***Borsari*** sostna li: «*L'uso delle cose secondo la loro destinazione non è che lo sviluppo ordinario e naturale di una sostanza che ha degli effetti utili, e in tale rapporto l'esercizio del diritto individuale non offende la proprietà dell'ente collettivo, come non si offende anticipando le riparazioni necessarie»*[40].

63. Il-ġurisprudenza tagħna wkoll hija simili. Fid-deċiżjoni ***Flora Camilleri vs. Francesco Ellul ed altri*** (Appell Superjuri, 3 ta' Diċembru 1909)[41] ġie osservat dan li ġej:

> Atteso che per *innovazioni* si devono intendere solo quelle alterazioni, nella cosa comune, che tendono a cambiarne la destinazione, lo stato o la consistenza, e non già quelle che si rifersicono semplicemente allo uso o al migliore godimento della cosa comune.

64. Pożizzjoni li ġiet imħaddna wkoll fid-deċiżjoni ***Margerita Saliba et vs. Carmelo Cortis***[42] fejn intqal:

> L-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-jeddijiet ta' kull komproprjetarju li jinqeda bil-ħaġa in komun u jipprovdi:
>
> "Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta –
> (a) li jinqeda bil-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;
> (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet tagħhom.".
>
> Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 493 li jipprovdi li ebda tibdil m'għandu jsir mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji, lanqas jekk min ikun irid jagħmlu jidhirlu li t-tibdil hu ta' ġid għal kullħadd. Provvediment li ġie applikat b'mod

[38] ***Fadda et al,*** Prima Raccolta di Giurisprudenza sul Codice Civile, Art.675, §37.
[39] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol.V, para.17.
[40] Commentario del Codice Civile Italiano, Vol.II, §1399.
[41] Kollezz. Vol.XX.i.257.
[42] Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 27 t'Ottubru 2009.

> konċiljattiv mal-Artikolu 491. F'dan il-kuntest jekk komproprjetarju jagħmel użu minn ħaġa komuni fil-limiti tal-liġi, ma jistax jingħad li jkun għamel tibdil fil-ħaġa komuni u fl-istess waqt ikun jista' jagħmlu mingħajr il-bżonn tal-permess tal-komproprjetarji l-oħra.
>
> Kollox jiddependi jekk bix-xogħolijiet li jkunu saru jew ser isiru, ikunx sar tibdil fil-konsistenza, l-istat jew forma tal-ħaġa komuni. Jekk it-tweġiba hi fl-affermattiv, mela jkun hemm bżonn il-kunsens tal-komproprjetarju l-ieħor. Din hi l-interpretazzjoni li ngħatat mill-parti l-kbira tal-ġurisprudenza.

65. Lura għall-każ li għandha quddiemha l-Qorti, hija l-fehma tagħha li bil-fatt li s-sistema tad-drenaġġ li sservi l-appartamenti l-ġodda tal-konvenuta Formosa ġiet imqabbda mas-sistema komuni tal-kontendenti ma ġietx vjolata r-regola kontenuta fl-artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili.

66. Dan għaliex il-konsistenza, l-istat u d-destinazzjoni tal-medda ta' katusi <u>komuni</u> baqgħet l-istess. Hemm biss konnessjoni ta' medda oħra li tappartjeni lil waħda mill-komproprjetarji u li twassal għall-użu aktar frekwenti tal-medda <u>komuni</u> li però jikkorrispondi mal-użu permissibbli skont l-artikolu 491 tal-Kodiċi. Użu li skont il-perit tekniku ma jippreżenta ebda preġudizzju lill-attur għaliex is-sistema komuni hija tali li tiflaħ għall-użu aktar frekwenti li ġġib magħha l-konnessjoni magħmula mill-konvenuta Formosa.

67. Għalhekk dan l-ilment tal-attur qed jiġi riġettat.

68. Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha fuq premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tastjeni milli tqis aktar it-talbiet tal-attur sa fejn saru kontra l-konvenut Fenech;

(ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Formosa sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza, u tilqagħhom biss fejn huma kompatibbli;

(iii) tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-attur;

(iv) tilqa' l-ewwel talba tal-attur kif dedotta;

(v) tipprovdi dwar it-tieni talba tal-attur billi tiddikjara illi l-konvenuta Formosa għandha twieqi, bibien jew ftuħ ieħor bi ksur tal-artikoli 425 u 443 tal-Kodiċi Ċivili, u liema twieqi, bibien jew ftuħ ieħor huma indikati bin-numru disgħa (9) u tnejn (2) fuq il-pjanta eżebita a fol.232, ad eċċezzjoni ta' dawk it-twieqi indikati bin-numru (2) fl-istess pjanta li huma irtirati aktar minn 76cm mill-ħajt diviżorju;

(vi) tipprovdi dwar it-tielet talba tal-attur billi tordna lill-konvenuta Formosa sabiex tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex tagħlaq it-twieqi, bibien jew ftuħ ieħor indikat bin-numru tnejn (2) fuq il-pjanta eżebita a fol.232, ad eċċezzjoni ta' dawk it-twieqi indikati bin-numru (2) fl-istess pjanta li huma irtirati aktar minn 76cm mill-ħajt diviżorju, u dan fi żmien erba' xhur mil-lum taħt is-sorveljanza tal-Arkiett u Inġinier Ċivili Michael Lanfranco li qed jiġi nominat bħala perit tekniku għal dan l-iskop.

Għal kull buon fini, l-Qorti tiddikjara li t-twieqi, bibien u ftuħ ieħor indikati bin-numru disgħa (9) fuq il-pjanta eżebita a fol.232 u li jinsabu fil-proprjetà tal-konvenuta Formosa, għad illi m'għandhomx jitqiesu bħala servitujiet fuq il-proprjetà tal-attur, mhux qed jiġi ordnat l-għeluq tagħhom għar-raġunijiet imfissra f'din is-sentenza;

(vii) tilqa' s-seba' talba tal-attur billi tawtorizza lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet ordnati f'din is-sentenza huwa stess f'każ li t-terminu mogħti lill-konvenuta jiddekorri inutilment, u dan dejjem taħt is-sorveljanza tal-Arkiett u Inġinier Ċivili Michael Lanfranco li qed jiġi nominat bħala perit tekniku għal dan l-iskop, u bl-ispejjeż relattivi a karigu tal-konvenuta;

(viii) fid-dawl tar-rebħ u tat-telf rispettiv tal-kontendenti, l-ispejjeż għandhom jinqasmu in kwantu għal tliet kwinti ($^3/_5$) mill-konvenuta Formosa u in kwantu għal żewġ kwinti ($^2/_5$) mill-attur, b'dan illi l-ispejjeż neċessarji

għall-eżekuzzjoni tas-sentenza għandhom ikunu a karigu tal-konvenuta biss.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur