MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 1625/1993/1

Maria Concetta mart Tabib Dottor Joseph Zammit Lupi u l-istess Dottor Joseph Zammit Lupi fil-kwalita` tieghu ta' kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu

v.

Maggur Peter Paul Ripard, Joseph Ripard, Estelle Ripard, Maria Lucia mart Marco Coppini u l-istess Marco Coppini fil-kwalita` tieghu ta' kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u amministratur tal-beni parafernali ta' martu Nicholas Ripard f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Edward Ripard, Christopher Ripard f'ismu proprio u bhala mandatarju

ta’ huh l-assenti Michael Ripard, Timothy Ripard u Paul Ripard; Perit Raymond Vassallo u Perit William Carbonaro fil-kwalita` taghhom ta’ diretturi tas-socjeta` Windsor Holdings Limited ghan-nom u in rapprezentanza ta’ l-istess kif debitament awtorizzat

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta’ Ottubru 2003, fil-kawza fl-ismijiet premessi, li sejra tigi riprodotta hawn billi fiha hemm migjuba t-talbiet ta’ l-atturi, il-kontestazzjoni tal-konvenuti kif ukoll tal-motivazzjonijiet li wasslu lil dik il-Qorti biex tiddeciedi l-kawza ta’ l-atturi, bil-mod li ddecidietha:

“Il-Qorti;

“Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-23 ta’ Novembru, 1993, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond 38, “Omega” Tower Road, Sliema bil-bitha annessa maghha;

2. Illi l-konvenuti fethu twieqi, aperturi u fethat fuq l-imsemmija bitha bil-kostruzzjonijiet li huma qeghdin jaghmlu f’blokk ta’ appartamenti f’Bisazza Street, Sliema kantuniera ma’ Tower Road, Sliema;

3. Illi dan il-blokk ta’ appartamenti huwa proprjeta’ tal-konvenuti familja Ripard kif ukoll tas-socjeta’ konvenuta Windsor Holdings Limited liema socjeta’ akkwistat l-imsemmija propjeta’ bi tlett kuntratti tat-18 ta’ Gunju, 1993, tal-10 ta’ Awissu 1993 u tat-2 ta’ Settembru 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard;

4. Illi dawn it-twieqi, aperturi u fethat minn naha ta’ wara ta’ dan il-blokk ta’ appartamenti jaghti ghal fuq il-bitha proprjeta’ tal-atturi u qed jigu kostruwiti b’mod abbusiv u illegali stante li qed jaggravaw is-servitu’ u jikkostitwixxu servitu’ fuq proprjeta’ tal-atturi;

5. Illi inoltre dan saru wkoll fethat, twieqi u aperturi fil-hajt divizorju li jiddividi l-proprjeta' tal-atturi minn dak tal-konvenuti u dan ukoll b'mod abbusiv u illegali;

6. Illi dawn il-fethat, twieqi u aperturi li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-proprjeta' tal-atturi qed jilledu d-dritt tal-proprjeta' tal-atturi u jnaqqsu fil-valur tal-proprjeta';

7. Illi l-konvenuti fethu f'kull sular li jaghti ghal fuq il-bitha proprjeta' tal-atturi erba' twieqi, fethat jew aperturi;

8. Illi l-konvenuti gew interpellati biex jghalqu dawn it-twieqi, fethat u aperturi stante li dawn gew kostruwiti b'mod abbusiv u llegali u bil-ksur tad-drittijiet tal-atturi stante illi qed jaggravaw is-servitu fuq il-bitha annessa mal-fond 38 "Omega", Tower Road, Sliema, pero' baqghu inadempjenti;

"Ghalhekk l-atturi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi talbu lil din il-Qorti sabiex:

1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-aperturi, fethat u twieqi li saru fil-blokk ta' appartamenti f'Bisazza Street, Sliema kantuniera ma' Tower Road, Sliema, proprjeta' tal-konvenuti ghal fuq il-bitha annessa ma' 38 "Omega", Tower Road, Sliema saru b'mod abbusiv u illegali u jaggravaw is-servitu' u jikkostitwixxu servitu fuq il-proprjeta' tal-atturi;

2) tordna lill-konvenuti jghalqu dawn l-aperturi, fethat u twieqi li saru fil-blokk ta' appartamenti f'Bisazza Street, Sliema kantuniera ma' Tower Road, Sliema, u li jaghtu ghal fuq il-bitha annessa ma' 38 "Omega", Tower Road, Sliema proprjeta' tal-atturi u dan fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' perit u arkitett nominat ghal dan l-iskop;

3) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali biex jaghlqu l-aperturi,

fethat u twieqi li saru fil-blokk ta’ appartamenti f’Bisazza Street, Sliema u li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-proprjeta’ taghhom 38 “Omega” Tower Road, Sliema, a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni ta’ perit u arkitett civili nominat ghal dan l-iskop;

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 4310/1993 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

“Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma ecceppew:

1. Illi l-atturi ma jgawdux id-dritt ta’ proprjeta’ minnhom allegat;

2. Illi fi kwalsiasi kaz il-proprjeta’ tal-konvenuti tgawdi d-dritt ta’ servitu fuq il-bitha in kwistjoni minhabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti;

3. Illi inoltre l-konvenuti ghandhom dritt jifthu twieqi u jikkostruwixxu gallariji fis-sulari rispettivi ghat-tenur tal-Artikolu 426 tal-Kodici Civili;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

“Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Gunju, 1994, li bih innominat lil Dr. Edgar Depasquale, bhala perit legali, sabiex bl-assistenza teknika tal-AIC Rene’ Buttigieg, jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jasmu mal-kaz;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-14 ta’ Ottubru, 1996, li bih irrevokat l-inkarigu tal-imsemmi perit legali;

“Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti gudizzjarji;

“Rat ir-rapport li gie pprezentat mill-perit tekniku fit-13 ta’ Ottubru, 1997, u minnu mahluf fid-9 ta’ Frar, 1998;

“Rat in-Nota tal-konvenuti tat-13 ta’ Frar, 1998, li in forza taghha, peress li hassew ruhhom aggravati bir-rapport tal-perit tekniku, talbu n-nomina ta’ periti perizjuri biex jirrelataw dwar il-kaz;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-10 ta’ Novembru, 1998, li bih il-Qori laqghet it-talba ghall-hatra ta’ periti perizjuri u, ghal dan l-iskop, innominat lil Dr. Joseph M.Buttigieg, lil AIC Joseph Jaccarini u lil AIC Albert Fenech;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-10 ta’ Mejju, 1999, li bih, fuq talba tal-AIC Albert Fenech, issostitwiet ghalih lil AIC Frederick Doublet;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-15 ta’ Novembru, 2000, li in forza tieghu cahdet talba tal-konvenuti ghall-esebizzjoni ta’ ritratt peress illi ma tirrizultax ir-relevanza partikolari fil-meritu tal-kaz u inoltre ma jirrizultax li l-istess ritratt ma kienx a konoxxenza ta’ l-istess konvenuti;

“Rat ir-rapport ipprezentata mill-periti perizjuri fl-4 ta’ Frar, 2003, u minnhom mahluf fl-udjenza tad-29 ta’ April, 2003;

“Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

“Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

“Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet tal-partijiet;

“Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-atturi f’din il-kawza huma proprjetarji tal-fond 38, “Omega”, Triq it-Torri, Sliema, filwaqt li l-konvenut zvillupaw fond adjacenti fi Triq Bisazza, bnew blokk appartamenti u, fil-kors ta’ dina l-kostruzzjoni, fethu twieqi u aperturi ohra li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-atturi. L-atturi qed jitolbu li dawn it-twieqi jinghalqu, u l-konvenuti qed jiddefendu ruhhom billi jressqu tlett eccezzjonijiet:

a) li a tenur ta' l-artikolu 426 tal-Kodici Civili, huma ghandhom dritt jifthu twieqi u jikkostruwixxu gallerija fir-rispettivi sulari tal-fond taghhom;

b) li huma jgawdu minn dritt ta' servitu' fuq il-bitha minhabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti;

c) li l-aturi ma jgawdux id-dritt ta' propjeta' minnhom allegat.

"Ghar-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni, l-artikolu kwotat, dak bin-numru 426 tal-Kodici Civili, jghid hekk:

""Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt."

"Jidher car mid-dicitura ta' l-istess artikolu, illi d-drittijiet kontemplati minnu jirrigwardaw il-hajt ta' barra (*"external wall",* fit-test ingliz) tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu. Dan jidher aktar car mill-fatt li l-artikolu precedenti, dak bin-numru 425, jipprovdi illi

""Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju."

"Il-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara "Gatt vs Mintoff" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1999) ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

"Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Buttigieg", deciza fl-24 ta' Frar, 1989, fejn gie enfasizzat li l-permess biex jinfethu twieqi moghti bil-ligi fl-artikolu 426 tal-kodici civili japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta' ta' terzi. Dan il-punt kompla jigi enfasizzat mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs

Cassar", deciza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jaghtix fakolta' lill-persuna tiftah gallerija li taghti ghall-fuq parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

"Fil-kawza imsemmija ta' "Gatt vs Mintoff" intqal b'enfasi li l-artikolu 425 jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut, *"mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li ssr 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",* kif inhu wkoll il-kaz fil-prezenti istanzi.

"Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero', meta it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta' tieghu; ara "Bonello vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero', jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zvillupata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga' giet minnu zvillupata ghall-uzu tieghu, *ancorche*' bhala bitha jew *shaft*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi "Mangion vs Borg" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995).

"Kwindi, l-artikolu citat f'din l-eccezzjoni hu kompletament irrilevanti ghall-meritu tal-kawza prezenti, u ma jirriuzltax

li, f'dan il-kuntest, il-konvenuti ghandhom xi dritt jifthu twieqi fuq il-bitha tal-atturi.

“Bit-tieni eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jsostnu illi l-proprjeta' taghhom tgawdi dritt fuq il-bitha tal-atturi, minhabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti. Il-konvenuti jidhru li qed isostnu illi, mill-fatt biss ta' sovraposizzjoni tal-proprieta' taghhom fuq dik tal-atturi, johorgu drittijiet favur taghhom skond il-ligi. Isostnu wkoll illi, a skorta ta' dawn il-pretizi drittijiet, huma setghu validament u legalment iwettqu dak li ghamlu, minghajr ma b'ebda mod jilledu d-drittijiet ta' l-atturi. Il-konvenuti jargumentaw illi la darba huma akkwistaw l-arja fuq zewg hwienet fi triq it-Torri, jistghu jizviluppaw l-istess, u, allura, jifthu twieqi fuq proprjeta' adjacenti.

“Dan l-argument, pero', ma jreggix. Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizontali, l-izvillup ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazzjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

“Kaz simili ghal dan hu dak deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Gauci vs Saliba” fl-1 ta' Awissu, 1966. F'dik il-kawza, l-attur kellu dar b'zewg sulari u, f'okkazzjoni minnhom, zamm l-ewwel sular ghalih (li mieghu kien hemm bitha) u biegh lill-konvenut it-tieni sular bl-arja b'kollox. Il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular gdid. Dan seta' jaghmlu, izda gie mwaqqaf mill-attur milli jiftah aperturi godda ghal fuq il-bitha tieghu. L-Onorabbli Qorti tal-Appell qablet mat-tezi tal-attur, u peress li l-ligi Maltija tadotta s-sistema ta' “*vertical ownership”*, osservat li jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b'mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b'distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (art. 443 tal-Kodici Civili). (Is-sentenza li kienet tat l-ewwel Qorti u li giet ampjament kwotata mill-konvenut fin-Nota tal-Osservazzjonijiet taghhom kienet giet

revokata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza msemmija li enuncjat il-principju fuq indikat).

"Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

"Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "Galea vs Micallef", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1971, u "Valletta vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju, 1992.

"Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.

"Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista' jkun li jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti johorgu "*saving third party rights*", u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

"Id-dikjarazzjoni maghmula fil-kuntratt tan-Nutar Dottor Robert Girard tat-30 ta' Ottubru, 1952, li tant ghamlu enfasi fuqha l-konvenuti, rigwardanti l-arja taz-zewg

hwienet imsemmija f'dak il-kuntratt, b'ebda mod ma kienet qed taghti lill-akkwirenti xi drittijiet li jifthu twieqi fuq il-bitha tal-hanut meritu tal-kawza prezenti. Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom irid jigi pruvat b'mod car, u l-akkwist irid jirrizulta b'xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi. Kif intwera, mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizvilluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' zvillupp ta' arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq proprieta' tal-vicin, u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi. Ma hemm ebda indikazzjoni f'ebda kuntratt prodott li l-arja illum tal-konvenuti tgawdi dritt ta' servitu' ta' twieqi fuq il-bitha tal-fond illum tal-atturi. It-twieqi in kwistjoni la ilhom li infethu zmien bizzejjed (tletin sena) biex jista' jinghad li d-dritt ta' servitu' gie akkwistat bi preskrizzjoni, u lanqas ma gie allegat lil dawn it-twieqi twieldu mal-qasma tal-fond (akkwist bid-destinazzjoni ta' sid iz-zewg fondi). Dawn it-twieqi infethu ricentement mal-izvillup tal-arja mill-konvenuti, u dan l-izvillup tal-arja, *ancorche'* din l-arja issa tappartjeni *in toto* lill-konvenuti, ma jawtorizzax, kif intwera, il-ftuh ta' aperturi ghal fuq il-bitha tal-atturi.

"Kwindi, anke din it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi respinta.

"L-ewwel eccezzjoni suriferita tolqot id-dritt ta' proprjeta' reklamat mill-atturi. Din l-eccezzjoni sejra tigi konsidrata flimkien mal-meritu principali tal-kawza, billi d-domandi intavolati mill-atturi, sabiex jigu milqugha, jridu jsibu fondament fi dritt ta' proprjeta'.

"Mill-indagini li ghamlu l-periti teknici, kemm dak originali, kif ukoll dawk mahtura bhala periti perizjuri, jirrizulta car li l-bitha in kwistjoni u l-arja taghha jappartjenu lill-atturi. Fil-fatt mill-kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 1952, jirrizulta li lill-omm l-attrici gie assenjat il-hanut jew hwienet in kwistjoni, bil-bitha warajh u l-WC, waqt li lill-awtrici tal-konvenuti Ripard giet assenjata l-arja ta' fuq il-hanut jew hwienet. F'dan il-kuntratt, u lanqas f'dawk sussegwenti, ma giex riservat xi dritt ta' servitu' ghal-fuq il-bitha u l-arja taghha. Hu pruvat, allura, d-dritt ta' proprieta' tal-atturi fuq il-hanut

u l-bitha, u hu pruvat ukoll illi tali proprieta' ma hi gravat b'ebda servitu' li tirrizulta minn xi kuntratt. Jirrizulta li hemm tieqa qadima imbarrata bil-vireg tal-hadid, izda l-kuntratti ma jsemmu xejn dwar servitu'. Il-konvenuti ma pproducewx kuntratt li fuqu qed jibbazaw id-drittijiet minnhom pretizi; fil-verita', dan hu punt li diga' gie trattat f'parti antecedenti ta' din is-sentenza, u ghalhekk, in mankanza ta' prova cara u konkludenti dwar esistenza ta' xi servitu' favur il-fond tal-konvenuti fuq il-hanut u bitha tal-atturi, il-pretensjoni ta' l-atturi ghall-fond hieles min kull dritt ta' servitu' favur il-konvenuti, hi gustifikata.

"Il-presenza ta' tieqa jew twieqi antiki li jaghtu ghal fuq il-bitha, ma jfissirx li jistghu jinfethu aperturi aktar, peress li dawn ikunu qed izidu s-servitu' fuq il-bitha. L-art 475 tal-Kodici Civili, fil-fatt, jghid li:

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

"Kwindi, anke jekk dawn it-twieqi jistghu jfissru l-ezistenza ta' servitu', kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cilia vs Portelli", deciza fl-20 ta' Settembru, 1982, it-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel (ara wkoll, fl-istess sens, "Azzopardi vs Azzopardi", deciza minn din il-Qorti fit-2 ta' Ottubru, 2000).

"Kwindi, l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu respinti u peress li t-talbiet attrici gew pruvati, dawn ghandhom jigu milqugha.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, kif dedotti, u ghal fini tat-tieni talba tordna lill-konvenuti jaghlqu l-aperturi, fethiet u twieqi li saru fil-blokk ta' appartamenti fi Triq Bisazza, Sliema, kantuniera ma' triq it-Torri, Sliema, u li jaghtu ghal fuq il-bitha annessa mal-fond 38, "Omega", Triq it-Torri, Sliema,

proprjeta' tal-atturi, u dan fi zmien xahar mil-lum u taht id-direzzjoni tal-perit Rene' Buttigieg li qed jigi mahtur ghal dan dan l-iskop; tordna wkoll illi f'kaz li jghaddi inutilment dan it-terminu, tawtorizza minn issa lill-istess atturi biex jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega huma stess a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand.

"L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-perit tekniku nominat ghas-supervizjoni tal-esekuzzjoni ta' din is-sentenza, jithallsu mill-konvenuti *in solidum* bejniethom."

<u>II L-APPELL</u>

2. Il-konvenuti hassewhom aggravati minn din is-sentenza u appellaw minnha quddiem din il-Qorti b'rikors ta' appell li gie intavolat minnhom fl-14 ta' Novembru, 2003. Ghar-ragunijiet esposti fih, huma talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija sentenza appellata tat-30 ta' Ottubru 2003, fil-kawza fl-ismijiet premessi u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

3. L-appell gie kkontestat b'risposta ta' l-appell ta' l-attrici u zewgha prezentata fid-19 ta' Novembru, 2003. Huma ssottomettew li ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta s-sentenza appellata kienet gusta u timmerita konferma. Ghalhekk talbu li din il-Qorti joghgobha tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

4. Din il-Qorti semghet l-abili difensuri tal-kontendenti jitrattaw l-appell fis-seduta mizmuma minnha fid-19 ta' Gunju 2006, f'liema data seduta l-kawza giet differita ghas-sentenza.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. Fil-qosor, il-kwistjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti hija din. L-attrici (issa "l-appellata") hija proprjetarja tal-fond 38, Omega, Triq it-Torri, Sliema. Il-konvenuti (issa "l-appellanti") bnew blokk appartamenti fi Triq Bisazza Sliema kantuniera ma' Triq it-Torri u fil-kors ta' din il-kostruzzjoni huma fethu twieqi, aperturi u fethat fuq bitha

ta' l-attrici. L-attrici appellata talbet li dawn l-aperturi jinghalqu u l-appellanti ddefendew ruhhom billi ressqu tlett eccezzjonijiet. Il-konvenuti allegaw li a tenur ta' l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili, huma kellhom dritt jifthu t-twieqi fir-rispettivi sulari tal-fond taghhom. Inoltre, issottomettew ukoll li huma jgawdu minn dritt ta' servitu` fuq il-bitha minhabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti. Fl-ahharnett eccepew li l-attrici ma kenitx tgawdi d-dritt ta' proprjeta` minnha allegat.

6. Dawn l-eccezzjonijiet kollha gew michuda mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata li nghatat li wara dik il-Qorti nnominat Perit Tekniku l-A.I.C. Rene` Buttigieg, li halef ir-relazzjoni tieghu fid-9 ta' Frar tal-1998, kif ukoll wara dik li l-ewwel Qorti hadet konjizzjoni tar-relazzjoni tal-periti addizzjonali, l-Avukat Dr. Joseph Buttigieg, l-A.I.C. Frederick Doublet u l-A.I.C. Joseph Jaccarini, liema tlett periti addizzjonali halfu r-relazzjoni taghhom fid-29 ta' April, 2003*.* Din l-ahhar imsemmija relazzjoni tinsab *a* fol. 85 *et seq.* tal-process. Is-sentenza appellata, wara li cahdet l-imsemmija tlett eccezzjonijiet li taw l-appellanti, ghaddiet biex laqghet it-talbiet ta' l-attrici u l-istess Qorti tat il-provvedimenti opportuni biex ix-xogholijiet rikjesti mill-attrici jkunu jistghu jigu esegwiti.

7. L-ewwel aggravju li ressqu l-appellanti fil-konfront tas-sentenza appellata jikkonsisti fis-sottomissjoni li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta trattat il-hitan ta' l-appellanti li jaghtu fuq il-bitha in kwisjtoni bhala hitan divizorji meta dawn il-hitan kellhom jitqiesu bhala hitan ta' barra. Dan ghaliex dawn il-hitan ma jservux biex jiddelimitaw l-estensjoni tal-proprjeta` ta' l-appellanti minn dik ta' l-appellata imma huma intizi biex jiddelimitaw l-esetensjoni massima tal-binja kollha.

8. Dan l-aggravju ma jistax jintlaqa' ghaliex il-gurisprudenza kostanti hija fis-sens illi l-hajt ta' barra huwa dak li jaghti ghal fuq it-triq. Il-kwisjtoni giet korrettement evalwata kemm mill-periti addizzjonali u kemm fis-sentenza appellata. Din il-Qorti ghalhekk tikkondividi dak li ntqal fis-sentenza appellata li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jirreferi ghal dak il-hajt ta' barra li

jaghti ghal fuq triq pubblika u li ghalhekk huwa rrelevanti ghall-hitan ta’ l-appellanti li kollha kemm huma jaghtu fuq il-bitha interna in kwistjoni.

9. L-appellanti qeghdin isostnu wkoll li l-ewwel Qorti ghamlet hazin meta enfasizzat il-fatt li l-art dejjem iggib maghha l-proprjeta` ta’ dak kollu li jkun fuqha u cioe` l-proprjeta` f’sens vertikali. Huma ssottomettew li tali ragunament ma jistax japplika fejn jidher car li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jiddisponu ghat-tgawdija tal-proprjeta` b’mod orizzontali. Huma argumentaw ukoll li mid-daqs ta’ l-istess bitha jidher car li l-uniku funzjoni taghha kienet li taghti d-dawl lill-bini u xejn izjed u ghalhekk l-aperturi li ghamlu l-konvenuti ma jikkostitwixxux xi introspezzjoni aktar gravuza minn dik li kienet tezisti qabel. Sostnew li ma hemm l-ebda privatezza li qed tigi vvjolata jew imnaqqsa ghaliex l-unika utitlita` ta’ l-istess bitha hija li taghti d-dawl lill-bini. L-appellanti komplew jispjegaw l-aggravji taghhom hekk:
“Fit-tielet lok bir-rispett kollu l-esponent ihoss li l-ewwel Onorabbli Qorti ma fehmitx kompletament is-sottomissjoni ta’ l-esponent dwar in-natura tal-kuntratt tal-konvenuti. Huwa pacifiku li l-livelli tad-diversi appartamenti gew jappartjenu lil sidien differenti b’divizjoni ta’ proprjeta` ta’ dak li kien originarjament sid wiehed. Is-sottomissjoni ta’ l-esponent huwa li jekk wiehed jaqra attentament il-kuntratt jinnota li l-arja tal-bitha fis-sular tal-konvenuti giet ukoll assenjata lill-istess konvenuti; cioe` l-proprjeta` giet divizi f’termini ta’ livelli bejniethom daqs li kieku l-bitha ma kenitx tezisti. Dan jirrizulta sija mid-dicitura tal-kuntrat, li jaghmel riferenza ghall-estensjoni shiha ta’ l-arja, sija mill-pjanta li, fis-sular trasferit lill-aventi kawza tal-konvenuti jinkorpora l-bitha fil-linja markata fuq il-pjanta biex tindika l-estenzjoni ta’ dak li gie lilhom moghti. U tali interpretazzjoni ssib konfort fil-fatt li meta ftit wara l-aventi kawza gew biex jibnu u jifthu twieqi fuq din il-bitha ma sabu l-ebda oggezzjoni ta’ parti tas-sidien t’isfel; dan kien wisq naturali u jixhed x’kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet. Ghalhekk is-sottomissjoni ta’ l-esponent hija li anke ghall-grazzja ta’ l-argument jekk l-istat tal-ligi huwa fis-sens li ddecidiethu l-ewwel Onorabbli Qorti xorta wahda huwa evidenti li l-hsieb tal-partijiet meta dahlu fil-kuntratt

taghhom kien li fir-rigward tal-proprjeta` taghhom jiddisponu xort'ohra.

Fl-ahharnett l-esponent jissottometti bir-rispett li dak li qieghed jigi sottomess jirrifletti l-izjed mod naturali u gust fejn proprjeta` tigi zviluppata f'appartamenti, u hekk jidher li kien il-hsieb tal-partijiet meta qasmu l-proprjeta` f'livelli differenti. F'dawn ic-cirkostanzi l-esponent jissottometti li l-btiehi huma intizi biex jaghtu dawl lill-korp tal-bini u f'dak is-sens jigu gawduti mill-proprjetarji kollha tad-diversi livelli."

10. Ghal dawn l-aggravji l-appellata wiegbet hekk:
"Illi ghandu jigi enfasizzat illi l-omm appellata kienet Roza Holland, kienet akkwistat il-hanut 38, Omega, Tower Road, Sliema, b'kuntratt ta' assenjazzjoni tat-3 ta' April 1935, fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi mmarkat fil-process bhala dokument ZL2.

Illi ghalhekk il-hanut imsemmi ma kienx soggett ghad-divizjoni bejn l-omm l-appellanti u omm l-appellata.

Illi l-akkwist ta' din il-proprjeta` bil-bitha annessa maghha pperveniet lill-omm l-appellata b'titolu oneruz.

Illi d-divizjoni sussegwenti ta' l-arja fuq il-hanut in kwistjoni flimkien ma' proprjeta` ohra bl-ebda mod ma tat iktar drittijiet minn dak li trid il-ligi.

Illi l-konvenuti appellanti jekk riedu jifthu twieqi, dan ma messhomx ghamluh fil-hajt divizorju ghax vjetat fil-ligi u cioe` mill-Artiklu 425 tal-Kodici Civili, imma messhom intromettew ghaxar piedi minn ma' tarf l-arja taghhom li taghti fuq din il-bietha tul l-erba' faccati ta' l-istess bitha u dan a tenur tal-ligi.

Illi huma ma jistghux jifthu twieqi fil-hitan divizorji ghall-ebda raguni u ghalhekk ghandhom jaghlquhom."

11. Illi s-sottomissjonijiet kollha li fuqhom huma bbazati dawn l-aggravji ta' l-appellanti gew maghmulha mill-istess appellanti fil-kors tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti.

Jirrizulta bic-car, minn ezami akkurat tal-process, li kemm il-periti mahtura minn dik il-Qorti f'din il-kawza kif ukoll l-ewwel Qorti stess, fis-sentenza appellata, flew bir-reqqa dawn is-sottomssjonijiet ta' l-appellanti izda l-konkluzjoni raggunta ma kellhiex ezitu favorevoli ghalihom. Billi din il-Qorti m'ghandha xejn x'izzid ma' dak li diga` ntqal fis-sentenza appellata, il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha toqghod tahli l-hin taghha billi tirrepti dak li ntqal hemmhekk, u dan specjalment meta s-sentenza appellata giet inkorporata fl-odjerna sentenza. Din il-Qorti zzid tosserva biss li mill-provi prodotti, din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, hija sodisfatta li l-appellanti ma pproducew l-ebda prova cara u inekwivoka li l-fond taghhom igawdi xi servitu` fuq il-fond ta' l-appellata. Ghall-kuntrarju din ta' l-ahhar min-naha taghha, rnexxielha tipprova li l-fond taghha huwa hieles minn kull dritt ta' servitu` favur il-fondi ta' l-appellanti.

12. Illi ghalhekk anke dawn l-aggravji ta' l-appellanti ma jistghux jintlaqghu u hemm lok allura li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi kkonfermata, b'dan li trid issir is-sostituzzjoni tal-perit nominat fis-sentenza appellata cioe` il-Perit Rene` Buttigieg billi dan il-perit safa' nieqes fil-mori ta' dan l-appell.

Decide

13. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata, bit-terminu ta' xahar jibda jiddekorri mil-lum, b'dan li x-xogholijiet li jridu jsiru skond l-imsemmija sentenza ghandhom isiru taht id-direzzjoni tal-perit l-A.I.C. Joseph Jaccarini li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop, ukoll a spejjez ta' l-appellanti. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-konvenuti appellanti *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------