



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
SILVIO MELI**

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 659/2011

**Peter u Rachel konjugi Micallef  
(detenturi ta' l-karti ta' l-identita` bin-numri 727051 (M)  
u 608556 (M) rispettivament)**

**vs**

**Victor u Doris konjugi Vella**

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-7 ta' Lulju, 2011, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi huma proprjetarji tal-appartament numru 1 fi blokk ta' zewg appartamenti bl-isem "Rose", 175/1, Triq Birbal, Hal Balzan, li hu sovrastanti l-fond tal-intimati "Edmar", 173, fl-istess triq;

1.2 Illi l-intimati inizzjaw diversi innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fl-imsemmi fond senjatament:

1.2.1. Fil-bitha u l-gnien;

1.2.2. Saqqfu parti mill-istess bitha u gnien;

1.2.3. Billi bnew kmamar fl-istess spazju;

1.3. Illi l-istess innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet saru u qed isiru illegalment;

1.4. Illi l-istess kostruzzjonijiet qed inaqqsu u jirrestringu t-tgawdija tas-servitujiet li l-fond tar-rikorrenti jgawdi skont il-ligi;

1.5. Illi r-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex inehhu l-kostruzzjonijiet illegali u abbuzivi taghhom u jirripristinaw il-fond *de quo* fl-istat originali tieghu qabel l-izvilupp in dizamina;

1.6. Illi l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti jaderixxu din il-qorti sabiex l-intimati jkollhom l-opportunita` jirrispondu ghalix din il-qorti m'ghandhiex:

1.6.1. Tiddikjara li l-intimati illegalment u abbuzivament ghamlu rinovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fil-fond "Edmar", 173, Triq Birbal, Hal Balzan, senjatament, binjiet u estensjonijiet fil-bitha u l-gnien, billi saqqfu parti minnhom bil-kostruzzjoni ta' kmamar fl-imsemmi fond li jaggravaw is-servitujiet ezistenti li r-rikorrenti jgawdu;

1.6.2. Tikkundanna lill-intimati biex inehhu l-kostruzzjonijiet illegali u abbuzivi *de quo* u jirripristinaw l-istat originali tal-fond, okkorrendo taht direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-intimati u fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss;

1.6.3. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet huma stess a spejjez tal-intimati, okkorrendo taht is-sorveljanza ta' pertiti nominandi;

1.6.4. Bl-ispejjez kif dedotti kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta datata t-8 ta' Novembru, 2011, li permezz taghha l-intimati sintetikament wiegbu bil-mod segwenti:

2.1. Illi d-domandi tar-rikorrenti huma infondati;

2.2. Illi l-fond 173, Triq Birbal, Hal Balzan, hu proprjeta` tal-intimati u l-izvilupp in dizamina sar skont il-permessi rilaxxati mill-Awtorita` Maltija tal-Ambjent u Zvilupp taht is-sorveljanza ta' perit;

2.3. Illi dan l-izvilupp ma illedix is-servitujiet li l-fond tar-rikorrenti jgawdi fuq dak ta' l-intimati;

2.4. Illi fi kwalunkwe kaz, is-servitu` ta' dawl u arja mis-seba' (7) twieqi tar-rikorrenti ghandu jigi interpretat ristrettivament *ai fini* tal-artiklu 320 u 476 tal-Kodici Civili;

3. Rat id-digriet taghha datat is-6 ta' Marzu, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-intimati u wara li semghet lill-partijiet fir-rigward, laqghet l-istess talba u ordnat li jsir access fil-post meritu tal-vertenza odjerna, (ara fol 88);

4. Rat ukoll l-istess digriet riferit fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzat li t-trattazzjoni ssir bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 88);

5. Rat il-verbal datat is-17 t'April, 2013, rigwardanti l-access fuq riferit, (ara paragrafu numru tlieta (3), aktar qabel);

6. Ezaminat id-dokumenti u l-affidavitijiet esebiti;

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-fatti li taw lok għall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

9.1. Illi l-proprjetajiet in dizamina, rispettivament “Rose”, 175/1, Triq Birbal u “Edmar”, 173, fl-istess triq, Hal Balzan, huma proprjeta` tar-rikorrenti u l-intimati kontendenti;

9.2. Illi l-fond tal-intimati hu sovrastanti dak tar-rikorrenti;

9.3. Illi l-intimati għazlu li jezegwixxu diversi xogħlijiet fil-fond proprjeta` tagħhom, fosthom:

9.3.1. Bini tal-bitha u gnien billi saqqfu il-bitha;

9.3.2. Illi s-saqaf tal-estensjoni imsemmija fil-paragrafu precedenti imiss mal-veranda tal-fond tar-rikorrenti b'mod li s-saqaf gie rez haga wahda mal-qiegh tal-istess veranda;

9.3.3. Illi l-fond tar-rikorrenti għandu apertura fil-kcina u fil-kmamar tas-sodod li jagħtu għal dan is-saqaf;

9.3.4. Illi l-intimati biddlu b'mod irregolari l-katusi tad-drenagg u l-ilma li l-fond tagħhom jircievi mingħand dak tar-rikorrenti, u rizzultat tal-istess, kellu jintalab l-intervent tad-Direttorat tas-Saħha Pubblika li sab li dawn kienu effettivament irregolari;

9.3.5. Illi konsegwentement l-intimati kienu għalhekk ordnati jirrimedjaw is-sitwazzjoni kif fil-fatt sar;

9.4. Illi l-proprjeta` tal-intimati inxtrat b'kuntratt datat l-24 ta' Lulju, 2008, fejn hemm espressament impost is-segwenti: (ara fol 65);

Illi l-istess fond tal-intimati hu “ ... sottopost ghal appartament li qiegħed *first floor* li jgib l-isem “Rose”, beni ta’ terzi, kif sogġett għas-servitu` favur il-fond sovrappost ta’ stillicidju u prospett ...”;

9.5. Illi għalkemm il-kontendenti kienu ikkomunikaw flimkien matul il-kwistjoni kollha, pero` qatt ma ntlahaq ftehim bejniethom;

9.6. Illi *di piu`*, jirrizulta sostenut mir-rikorrenti li waqt li l-intimat Vella kien jitkellem b’mod, kien jagixxi mod iehor, (ara fol 91);

9.7. Illi rizzultat tal-kostruzzjoni in dizamina tal-intimati, l-istess intimati sar issa wkoll għandhom access għall-bejt tar-rikorrenti peress li f’diversi okkazzjonijiet ir-rikorrenti raw haddiema inkarigati mill-intimati fuq il-bejt tagħhom jagħmlu xi xogħlijiet bil-konsegwenza li dawn il-haddiema gew wicc imb’wicc mar-rikorrenti fit-twieqi tal-kamra tas-sodda tagħhom;

Ikkonsidrat:

10.0. Illi mill-access *de quo* gie ikkonstatat sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi f’*area* li qabel kienet bitha hemm kamra mibnija, liema kamra hi l-meritu tal-vertenza odjerna;

10.2. Illi s-saqaf ta’ din il-kamra mibnija fil-bitha tal-fond terran 173, Triq Birbal, Hal Balzan proprjeta` tal-intimati għandha saqaf li hu daqs tlett (3) filati izjed mis-saqaf originali li kien hemm qabel, (ara fol 101);

10.3. Illi mill-bitha tal-fond *de quo* tidher gallarija li kienet ġia` precedentement tezisti qabel ma inbniet il-kamra ta’ tahtha, (ara fol 101);

10.4. Illi s-saqaf tal-kamra mibnija fil-fond 173 fuq indikat imiss mal-hajt ta’ taht il-gallarija u minn naha wahda mal-kcina u minn naha l-oħra mal-kamra tal-banju u l-kmamar tas-sodod tar-rikorrenti;

10.5. Illi l-katusi gew mghoddija b'mod differenti milli kienu qabel dan l-izvilupp u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

10.6. Illi l-izvilupp *de quo* konstatat hu kopert mill-permessi necessarij, (ara fol 78 u 80), ghalkemm ma jkopri l-ebda zvilupp illegali, (ara fol fol 80);

Ikkonsidrat:

11. Illi in vista tal-premess il-vertenza in dizamina ssib ir-risoluzzjoni taghha fit-traduzzjoni tal-analizi tas-suespost fid-dawl tal-ligi rigwardanti s-servitu`;

12. Illi fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine, datata s-7 ta' Frar, 1953, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, (ara Vol. XXXIII.II p. 637 et sequitur)**, gie ritenut:

“Illi kull proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejjigu bil-mod l-aktar assolut” – riflessjoni tal-artiklu 320 tal-Kodici Civili citat mill-intimati;

13. Illi pero` l-istess artiklu jkompli, u ghalhekk hu dipendenti mill-fatt u mill-kondizzjoni hemm imposta li:

“ ... basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi, (ara paragrafu numru tnax (12), aktar qabel);

14. Illi kif issostni l-istess sentenza hawn citata din il-kondizzjoni hi riflessjoni fl-invjolabilita` tad-dritt tal-proprjeta` li ghalhekk ir-rikorrenti, bl-azzjonijiet intraprizi mill-intimati, ma jigux disturbati fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi hwejjighom;

Ikkonsidrat:

15.0. Illi l-kostruzzjoni intrapriza mill-intimati tirrizulta li hi wahda sostanzjali li effettwat it-tgawdija tal-proprjetarji rikorrenti b'mod konsiderevoli billi:

15.1. Is-saqaf tal-kamra li bnew l-intimati jigi ezatt taht il-gallarija u t-twieqi tar-rikorrenti;

15.2. Illi dan affettwa s-sigurta` tar-rikorrenti billi sabu haddiema fit-twieqi taghhom li jaghtu ghall-kcina u ghall-kmamar tas-sodda taghhom;

15.3. Illi *di piu`*, din il-kostruzzjoni kompliet tiggrava l-istess proprjeta` tar-rikorrenti aktar billi kontra x-xewqat espressi tal-istess rikorrenti, dawn sabu haddiema fuq il-bejt taghhom ghaddejjin b'xoghlijiet ghall-intimati, b'disprezz assolut ghall-principji tal-proprjeta` fuq riferiti;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi fid-dawl tas-suespost l-obbjezzjoni tal-intimati li qed jibnu fil-proprjeta` taghhom bil-permess tal-awtorita` kompetenti ma tiswiex stante:

16.1. Illi l-kostruzzjoni u katusi ridiretti mill-intimati impingew fid-drittijiet ta' proprjeta` tar-rikorrenti;

16.2. Illi l-awtorita` *de quo*, ghalkemm issanzjonat il-bini involut, ghamlet dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi li jistghu jigu involuti;

Ikkonsidrat:

17. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-proprjeta` hi l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejjgu bil-mod l-aktar assolut;

18. Illi pero`, hu veru wkoll li proprjetarju ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mil-ligi;

Ikkonsidrat:

19.0. Illi fid-dawl tas-suespost hu ipprojbit mill-ligi kull aggravament tad-dritt ta' proprjeta` fil-pussess, f'dan il-kaz tar-rikorrenti, u f'dan is-sens dawn l-aggravji jinkludu:

19.1. Is-saqaf kostruwit ezatt mall-gallarija b'mod li jaghmilha facli li wiehed anke jidhol illegalment fil-proprijeta` tar-rikorrenti;

19.2. Illi bl-istess mod jinvadu l-privatezza tar-rikorrenti;

19.2.1. Kemm bil-vista ghall-kcina tar-rikorrenti u ghall-kmamar tas-sodod tagghom;

19.2.2. Kemm bl-access rez aktar facli ghal terzi anke ghal fuq il-bjut tar-rikorrenti;

19.3. Illi kif gew issa kostruwiti l-katusi ghall-ilma, dawn jistghu johlqu inkonvenjent serju lir-rikorrenti f'kazijiet ta' sbroff;

20. Illi f'dan il-kaz ta' hsharat li jistghu jigu ikkagunati bl-isbroff riferit fil-paragrafu precedenti ghandu jinghad in difeza tal-intimati li tali hsharat ikunu inevitabbli;

21. Illi in effetti hsharat hekk ikkagunati jkunu kawza diretta jew indiretta tal-fatt doluz jew kolpuz tal-manumissjoni tal-katusi *de quo* mill-intimati;

22. Illi kif gie ritenut fil-kawza fuq citata, (ara paragrafu numru tnax (12), aktar qabel):

“ ... biex ikun hemm kaz fortuwitu mhux bizzzejjed li jkun hemm avveniment insolitu, sproporzjonat, u li jkun prodott mill-forzi tan-natura, izda hu mehtieg li jkun inevitabbli, b'mod li ma jkunx jista' jigi evitat bid-diligenza ordinarja tal-*“bonus pater familias”* – haga din li tezula meta, kif fuq intqal, ghal dan l-avveniment tkun ikkontribwiet anke l-opra tal-bniedem” **(Kollez. XVIII.II.164)**

Ikkonsidrat:

23. Illi tenut kont tas-suespost ghandu wkoll jigi sottolineat mill-artiklu 474 tal-Kodici Civili li sintetikament jistabbilixxi li sid il-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li dan ikun ta' xkiel ghall-istess;

24. Illi in effetti l-bini tas-saqaf mill-intimati b'mod li jmiss mal-gallerija tar-rikorrenti, jinnewtralizza u jiggrava s-servitu` li l-fond tar-rikorrenti ghandu fuq il-fond serventi tal-intimati;

25. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet effettwati mill-intimati ggrawaw u naqqsu s-servitu` li r-rikorrenti ghandhom il-jedd li jgawdu minghajr tfixkil;

26. Illi ghalhekk ir-rikorrenti gew pregudikati fl-uzu tal-proprjeta` taghhom;

Ikkunsidrat:

27. Illi kif ritenut fil-kaz **Stilon Depiro vs Axisa deciza mill-Qorti ta' l-Appell, fl-24 ta' Jannar, 1958**, u sottolineat mill-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, hu assodat fil-gurisprudenza taghna li min itella' opri li jostakolaw l-ezercizju tas-servitu`, f'dak il-kaz ta' prospett, jista' jigi kkundannat jirrinovi l-opri li jkun tella', stante li dawn ikunu alteraw l-istat originali tal-fond serventi billi iddisturbaw il-prospett originali;

Ikkonsidrat:

28.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li ghar-ragunijiet fuq espressi qed tirrespingi t-twegibiet kollha tal-intimati, takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti u ghalhekk:

## **DECIDE:**

28.1. Tiddikjara li l-intimati Victor u Doris konjugi Vella illegalment u abbuzivament ghamlu innovazzjonijiet u kostruzzjonijiet fil-fond "Edmar", 173, Triq Birbal, Hal Balzan, senjatament binjiet u estensjonijiet fil-bitha u l-gnien, billi saqqfu parti minnhom bil-kostruzzjoni ta'

kmamar fl-imsemmi fond li jaggravaw is-servitujiet ezistenti li r-rikorrenti jgawdu;

28.2. Tikkundanna lill-intimati fuq indikati biex inehhu l-konstruzzjonijiet illegali u abbuzivi in dizamina u jirripristinaw l-istat originali tal-fond fi zmien erba' (4) xhur mil-lum, u dan, taht is-sorveljanza tal-perit arkitett Alan Saliba li qed jigi hawn nominat perit tekniku espressament ghal dan il-ghan u a spejjez tal-istess intimati konjugi Vella;

28.3. Illi fin-nuqqas, min issa stess tawtorizza lir-rikorrenti Peter u Rachel konjugi Micallef biex jaghmlu l-istess xoghljiet hawn involuti huma stess, ukoll taht is-sorveljanza tal-istess perit tekniku riferit fil-paragrafu precedenti, ilkoll a spejjez tal-intimati fuq riferiti;

28.4. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimati Victor u Doris konjugi Vella.

---

Onor. Imhalled Silvio Meli

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----