QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn 12 ta' Frar 2018

Numru 1

Rikors numru 38/06 PC

Carmelo Zammit; George u Miriam konjugi Borg

v.

Paola Tabone

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed tal-attur Carmelo Zammit [l-attur Zammit] u l-iehor tal-atturi l-ohra George u Miriam konjugi Borg [l-atturi Borg], mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri (Sezzjoni Gursudizzjoni Generali) [l-ewwel Qorti] fl-4 ta' Ottubru 2003, li permezz taghha dik il-Qorti, filwaqt illi laqghet it-

tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuta, cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Mertu

2. L-atturi jikkontendu illi l-ftuh ta' aperturi u sporgenzi godda u l-estensjoni ta' aperturi ezistenti mill-konvenuta fl-izvilupp tal-fond taghha u l-arja ta' fuqu, sovrastanti l-proprjetajiet tal-atturi fil-pjan terren u l-ewwel sular rispettivament, ghal fuq il-btiehi u parapett fl-istess pjan terren, sar b'mod abbuziv u illegali u jilledi d-drittijiet taghhom stante li jaggrava s-servitu` oltre li jikkostitwixxi servitujiet godda fuq l-istess proprjeta` taghhom.

3. Fir-rikors promotur, l-atturi talbu lill-ewwel Qorti:-

> "Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-aperturi, fetħat, twieqi u galleriji li saru u qegħdin isiru mill-konvenuta fl-iżvilupp tal-arja sovrastanti l-korp ta' apartamenti u terran fi Triq Santa Marija, Marsalforn, proprjeta' tagħha għal fuq il-parapett u btieħi tal-fondi sottostanti proprjeta tal-atturi, saru b'mod abbusiv u llegali u jaggravaw is-servitu' u jikkostitwixxu servitu' fuq il-proprjeta' tal-atturi;
>
> 1. "Tordna lill-konvenuta tagħlaq dawn l-aperturi, fetħat, twieqi u tneħħi l-galleriji u kull sporġenza oħra li saru u li qed isiru ġodda fl-iżvilupp tal-arja proprjeta' tagħha u li jagħtu għal fuq il-parapett u btieħi tal-fondi sottostanti proprjeta' tal-atturi, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss u taħt id-direzzjoni ta' perit u arkitett nominat għal dan l-iskop;
>
> 2. "Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali biex jagħlu l-aperturi, fetħat, u twieqi, u jneħħu l-galleriji u sporġenzi oħra li saru u li qegħdin isiru mill-konvenuta fl-iżvilupp li qed tagħmel tal-arja proprjeta' tagħha u li jagħtu għal fuq il-

> parapett u btieħi tal-fondi sottostanti proprejta' tal-atturi, a spejjeż tal-konvenuta, u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett ċivili nominat għal dan l-iskop".

4. Il-konvenuta kkontestat it-talbiet attrici billi sostniet illi l-atturi ma ghandhomx il-proprjeta` tal-arja tal-parapett oltre illi l-aperturi u gallariji li ghamlet fil-fondi taghha saru legalment skont id-dispost tal-Artikolu 426 tal-Kodici Civili. Il-konvenuta kkontestat ukoll illi lanqas l-arja tal-bitha tat-terran ma hija proprjeta` tal-atturi u f'kull kaz, kull sid ta' fond sovrastanti jista' jaghmel aperturi fil-hajt divizorju stante illi, skont l-istess konvenuta, jekk fond igawdi servitu` ta' twieqi mis-sulari tieghu fuq bitha interna, din il-bitha ghandha titqies bhala bitha komuni necessarja ghal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-gholi tal-istess sular. Il-konvenuta ghamlet referenza, in sostenn tal-kontenzjoni taghha, ghas-sentenza fl-ismijiet **Giovanni Gauci v. Francesco Saliba**, deciza fl-24 ta' Lulju 1965 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha li tichad it-talbiet attrici billi ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li, ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell, qeghdin jigu riprodotti fl-intier taghhom:-

> "Ikkunsidrat:
>
> "Illi l-każ presenti jittratta aperturi, sporġenzi u strutturi oħra li saru mill-konvenuta li għandha l-bini tagħha sovrappost għal dak ta' l-atturi, u ċioe' dak ta' Zammit, konsistenti f'terran b'parapett fuq quddiem,

bitħa nterna u oħra fuq wara, u dak tal-konjuġi Borg, konsistenti f'mezzanin fuq l-istess terran.[1] Ġara illi l-konvenuta xtaqet tiżviluppa l-arja ta' l-appartement tagħha, bil-bini ta' appartament ġdid u *penthouse* u fit-twettieq ta' dawn il-pjanijiet tagħha għamlet ix-xogħolijiet msemmija fir-Rikors ġuramentat.

"Għal din il-kawża l-konvenuta, apparti eċċezzjoni preliminari dwar in-nullita' tar-rikors ġuramentat, wieġbet li x-xogħolijiet lamentati mill-atturi huma permessi mil-liġi u l-ġurisprudenza.

"L-ewwel eċċezzjoni hija għal kollox frivola u ser tiġi minnufih miċħuda. Il-konvenuta ssostni li dan ir-Rikors ma segwiex il-forma preskritta bl-artikolu 156(1)(a) tal-Kap.12 għax l-atturi ma ddikjarawx liema fatti huma jafu personalment. Imma proprju fil-bidu ta' dan ir-Rikors l-attur George Borg iddikjara bil-ġurament tiegħu li huwa "*jaf il-fatti esposti personalment*." Dan ma jistax ifisser ħlief li l-attur imsemmi kien jaf dawn il-fatti **kollha**, u għalhekk ma kellux għalfejn jerġa' jindikahom waħda waħda. Fi kwalunkwe każ pero' jidher min-Nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuta, għalkemm dan m'għamlitux formalment, li hija qed tirtira din l-eċċezzjoni.

"Niġu minnufih għalhekk għat-trattazzjoni tal-mertu.

"Mhux kontestat li l-konvenuta għamlet ix-xogħolijiet lamentati mill-atturi. Mill-aċċess miżmum fuq il-post, il-perit tekniku seta' jikkonstata illi:

1. "fil-bini tar-raba sular, il-konvenuta fetħet aperturi ġodda fil-ħajt estern għal fuq il-parapett u fil-ħajt diviżorju għal fuq il-bitħa ta' wara, kif ukoll għal ġo l-bitħa nterna;

2. "fir-raba' sular ukoll l-konvenuta għamlet gallariji u estendiethom 'il barra mill-ħajt ta' barra ta' quddiem għal fuq il-parapett ta' l-attur Zammit, u l-barra mill-ħajt diviżorju tan-naħa ta' wara għal fuq il-bitħa ta' l-istess attur;

3. "fit-tielet sular il-konvenuta kabbret l-aperturi eżistenti li jagħtu għall-bitħa nterna;

4. "fit-tielet sular ukoll il-konvenuta kabbret il-gallarija tal-faċċata minn kif kienet oriġinarjament.[2]

"Huwa evidenti li permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jeżerċitaw l-azzjoni negatorja u dana sabiex il-konvenuta tiġi mġegħlha tneħħi l-

---

[1] Ara ritratt Dok.MSF 0301 a fol. 121 tal-process

[2] Ara rapport tal-perit tekniku a fol. 104 -120 u ritatti annessi a fol. 121 -144

aperturi u sporġenzi li huma jgħidu li fetħet għal fuq il-proprjeta' tagħhom.

"Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

> "*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quella usurpazione, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa… arrecano delle limitazioni all'esecizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'*. [3]

"Dwar il-provi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi:

> "*Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario … In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore si lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e'illimito per sua natura*." [4]

"Għalhekk sabiex it-talbiet tagħhom jirnexxu, l-atturi jridu jippruvaw fl-ewwel lok li għandhom il-proprjeta' tal-arja fejn jinsabu dawn l-aperturi u sporġenzi.

"Il-liġi timxi fuq il-presunzjoni ta' l-*usque ad coelum* stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili tal-Kap. 16 li jiddisponi:

"**Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża.**

"Infatti l-Qorti ta' l-Appell sostniet illi, peress li l-liġi maltija tadotta s-sistema ta' *vertical ownership,* jekk il-konvenut ried jiżviluppa l-arja tiegħu u jiftaħ twieqi, kellu jiġbed il-ħitan lura b'mod li t-twieqi jiġu jagħtu għal fuq terrazzin tiegħu u b'distanza li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju (art.443 tal-Kodiċi Ċivili). [5]

---

[3] Digesto Italiano vol.VIII.pt.I.pag.859 (Torino 1929); per V.Campogrande

[4] Ibid. pag. 860

[5] Appell: Giovanni Gauci et vs Francesco Saliba: 1.08.1966

"Illum il-posizzjoni f'dan ir-rigward tinsab kristalizzata f'dak li ddeċidiet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet: **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe.,**[6] fejn ċaħdet it-teżi tal-konvenuti u ċioe' li l-proprjeta' tagħhom tgawdi dritt fuq il-bitħa tal-atturi, minħabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti:

"*Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizżontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.*

"*Fil-kawża "Apap vs Galea", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta' ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b'mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.*

"*Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond ta' taħtu – "Buhagiar vs Mallia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-każ l-arja ta' fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn, għalhekk, mhux biss m'għandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.*

"*Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista' jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentament mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu "saving third party rights", u dawn m'għandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuħ ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi."*[7]

"Jidher li l-atturi presenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq din il-presunzjoni tal-liġi li l-arja ta' fuq il-parapett u l-btieħi hija tagħhom u għalhekk il-konvenuta ma kellhiex id-dritt li taggrava s-servitujiet

[6] Konfermata fl-Appell fit-3.11.2006

[7] Ara wkoll: Appell: Josephine Gerada et vs Alphonse Sant et.: 25.03.2011, Appell: Mark Schembi & Sons Limited vs Daniel Vella et: 11.11.2011 u P.A. Leonard Gallo et. vs Maja Brown et.:18.11.2004

eżistenti bit-tkabbir ta' twieqi, aperturi u sporġenzi u l-ftuħ ta' oħrajn ġodda jagħtu għal fuq il-proprjeta' tagħhom. Madankollu, din il-presunzjoni hija biss waħda *juris tantum* u għalhekk tista' tiġi ribattuta bi provi kuntrarji.

"Infatti l-konvenuta ssotni permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħha li l-arja ta' fuq dan il-parapett u btieħi ma kienitx ta' l-atturi. Jirriżulta li l-attur Carmelo Zammit xtara l-proprjeta' tiegħu permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Settembru 1977 fejn ingħad li din kienet tikkonsisti fil-"*flat terran numru mija u tlieta u ghoxrin (123) Saint Mary Street, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u pepertwu ta' ħmistax il-lira* ***u mingħajr l-arja tiegħu*** *u l-parapett tiegħu huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ versu l-mezzanin sovappost u l-komunikazzoni tad-dranaġġ komuni, ma dan il-mezzanin, minn ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet tiegħu kollha*." [8]

"Huwa evidenti għalhekk illi l-attur Zammit m'għandu ebda drittijiet fuq l-arja sovvrastanti l-appartament terran akkwistat minnu b'dan il-kuntratt, lanqas fuq il-parapett u l-btieħi tiegħu, għax dawn jiffurmaw parti ntegrali mill-istess terran. Għaldaqstant ma seta jivvanta ebda pretensjonijiet fil-konfront tal-konvenuta fuq it-twieqi u sporġenzi magħmula minnha, għalkemm dawn jagħtu għal fuq l-istess parapett u btieħi.

"L-atturi l-oħra, l-konjuġi Borg, akkwistaw il-fond tagħhom mingħand l-istess venditur b'kuntratt ieħor li sar dakinhar ukoll, fejn din il-proprjeta' ġiet hekk deskritta: "*il-mezzanin numru mija u tnejn u għoxrin (122) Saint Mary Street, Marsalforn, limiti taż-Żebbug, Għawdex, soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30), għandu l-kumnikazzjoni tad-dranaġġ komuni mat-terran sottopost u d-dritt ta' passaġġ minn fuq parapett tal-istess terran, minn kull ħaġa oħra liberu u frank,* ***bl-arja*** *u bid-drittijiet tiegħu kollha*." [9]

"Jirriżulta għalhekk illi bis-saħħa ta' dan il-kuntratt il-konjuġi Borg akkwistaw ukoll l-arja madwar dan il-mezzanin li, kif għadna kemm rajna hawn fuq, ma ġietx riservata lil Zammit, kif ukoll naturalment dik kollha ta' fuqha.

---

[8] Ara kopja ta' dan il-kuntratt in atti Nutar Dr.J. Spiteri, esebita bhala Dok.PT 2 a fol 245 – 246 tal-process

[9] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit a fol. 110 – 113 fl-atti tal-Mandat ta' inibizzjoni nru.21/2006 allegat mal-atti tal-kawza presenti

"Imma mbagħad permezz ta' kuntratt ieħor tas-26 ta' Ġunju 1984, il-konjuġi Borg biegħu l-appartament li kienu bnew fuq dan il-mezzanin lill-konvenuta u oħtha. F'dan il-kuntratt il-proprjeta' akkwistata mill-aħwa Tabone ġiet deskritta b'dan il-mod:

"*il-flat internament markat bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn blokk ta' żewġ flats u groundfloor proprjeta' ta' terzi esternament markat bin-numru mija u tnejn u għoxrin (122) Saint Mary Steet, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Gozo u liema flat għandu in komun mal-flat sottostanti l-entrata prinċipali, it-taraġ u is-sistema tad-drenaġġ,* ***mentri hija inkluża mal-flat l-arja sovrastanti*** *liema arja pero' hija soġġetta ghaf-favur tal-flat sottostanti għat-tpoġġija tat-tank tal-ilma u television aerial u f'kas illi l-kompraturi jagħmlu xi bini fuq l-istess arja huma jkunu obligati illi a spejjeż tagħhom itellgħu it-tank u l-aerial tal-flat sottostanti fuq il-bejt il-ġdid; kif ukoll illi f'każ illi jsir xi bini fuq l-istess arja il-kompraturi jkollhom id-dritt itellghu it-taraġ mill-kaxxa tat-taraġ eżistenti*." [10]

"Bil-mod kif ġie redatt dan il-kuntratt, jidher li l-konjuġi Borg mhux biss kienu qed jittrasferixxu lill-konvenuta u oħtha, l-appartament indikat fl-istess kuntratt, imma wkoll l-arja ta' madwaru, fejn kien hemm ġia miftuħa l-aperturi eżisteni ta' l-istess appartament, bil-gallariji tal-faċċata u ta' wara b'kollox, u allura l-arja sovrastanti kellha tinkludi wkoll din l-ajra. Huwa evidenti li kien ġia qed jigi prospettat li jinbena xi appartament ieħor fuq dak li kien qed jinbiegħ, u ma saru ebda restrizzjonijiet dwar kif u fejn kellhom jitfasslu l-aperturi u sporġenzi f'dan il-bini l-ġdid. Tenut kont ukoll tal-wisa' ristretta ta' dan il-blokk ta' bini,[11] ma kien ser ikun possibbli li jinbena xejn għajr xi *washroom*, kienu l-konvenuta kellha tirtira l-bini tagħha 'l ġewwa minn quddiem, il-ġenb u wara, kif qed jippretendu l-atturi, sabiex it-twieqi ta' dan l-appartament ma jkunux iħarsu għal fuqhom.

"Għaldaqstant billi ġie eskluż definittivament li l-attur Zammit għandu xi jeddijiet ta' proprjeta' fuq l-arja 'l fuq mit-terran, parapett u btieħi tiegħu fl-indirizz indikat fir-Rikors ġuramentat, u l-atturi l-oħra l-konjuġi Borg lanqas ma rnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement li għandhom xi drittijiet fuq l-arja 'l fuq mill-mezzanin tagħhom imsemmi fl-istess Rikors, it-talbiet tagħhom, safejn huma bbażati fuq l-*actio negatoria* li tittratta l-ħolqien jew l-aggravar ta' servitujiet fuq ħwejjeġ ħaddiehor, ma tistax tirnexxi".

[10] Ara kopja ta' dan il-kuntratt in atti Nutar Dr.Michael Refalo, esebit bhala Dok.PT 1 a fol.243-244 tal-process

[11] Ftit izjed minn 3.5m (ara pjanta a fol.190)

L-Appell

6. L-attur Zammit ipprezenta l-appell tieghu permezz ta' rikors datat 21 ta' Ottubru 2013, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti:-

> "Fl-ewwel lok thassar u tirrevoka d-digriet tal-ewwel Qorti tal-31 ta' Mejju 2013, fejn cahdet ir-rikors tal-esponenti ghall-konnessjoni ta' din il-kawza mal-kawza li hemm bejn l-istess partijiet bin-numru 68/2005 u *vice versa*, deciza wkoll fl-4 ta' Ottubru 2013, appellat wkoll kontestwalment, billi l-provi migburin fiz-zewg kawzi jghoddu kemm ghal wahda kif ukoll ghall-ohra ghal dak li jirrigwarda l-ftuh ta' aperturi u bibien direttament ghal fuq il-parapett u l-btiehi tal-esponenti, u l-formazzjoni ta' sporgenzi li saru ghal fuq il-parapett u l-bitha ta' wara tal-fond tal-esponenti;
>
> "Fit-tieni lok thassar u tirrevoka s-sentenza appellata, moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali fl-erbgha (4) ta' Ottubru elfejn u tlettax (2013), billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta Pawla Tabone, tilqa' t-talbiet kollha attrici sa fejn jirrigwarda l-interess tieghu proprju".

7. L-aggravji tal-attur Zammit, fil-qosor, jikkonsistu fis-segwenti: [1] li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta qieset bhala irrelevanti l-provi migbura fil-kawza 68/2005 bejn l-istess partijiet, u meta bid-digriet taghha tal-31 ta' Mejju 2013[12] moghti f'dawk il-proceduri, kif ukoll fil-proceduri odjerni, cahdet it-talba tieghu biex dawk il-provi jkunu jghoddu wkoll ghal din il-kawza, u *vice versa*; [2] l-ewwel Qorti ma kellhiex ragun tikkonkludi li huwa m'ghandux il-proprjeta` tal-arja tal-btiehi u parapett tal-pjan terren, u anke fl-ipotesi li jista' ma jkunx is-sid tal-arja sovrastanti l-fond tieghu, ma jfissirx b'daqshekk li l-konvenuta tgawdi xi

[12] Kaz 68/2005 – Fol.381, u Kaz 38/2006 – Fol.348

dritt ta' introspezzjoni b'mod li tiftah twieqi u sporgenzi godda fuq il-proprjeta` tieghu.

8. Il-konvenuta wiegbet ghall-appell tal-attur Zammit permezz ta' risposta pprezentata fid-19 ta' Novembru 2013, fejn ghar-ragunijiet hemm imsemmija, sostniet illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

9. L-atturi Borg ukoll interponew appell mis-sentenza appellata u dan permezz ta' rikors ipprezentat fl-24 ta' Ottubru 2013, fejn talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talbiet taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellata.

10. Fl-aggravju taghhom, l-atturi Borg, in succint, isostnu illi huma kienu akkwistaw l-arja fuq il-btiehi u l-parapett tal-fond terren li allura hija taghhom, u ma kellhiex ragun l-ewwel Qorti meta qalet li bil-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1984 il-konvenuta kienet akkwistat minghandhom, oltre l-arja tal-flat mibjugh, l-arja ta' madwar l-istess flat. Jikkontendu illi b'din id-decizjoni, l-ewwel Qorti kkontradixxiet il-principju enuncjat minnha stess illi l-ligi Maltija taddotta s-sistema ta' *vertical ownership.*

11. Illi permezz ta' risposta ta' appell minnha pprezentat fid-19 ta' Novembru 2013, il-konvenuta ssottomettiet illi l-appell tal-atturi Borg

ghandu jigi respint stante illi l-aggravji taghhom huma infondati ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta tal-appell.

L-Ewwel Aggravju tal-Attur Zammit

12. Bl-ewwel aggravju tieghu, l-attur Zammit jikkontendi li d-digriet moghti mill-ewwel Qorti fil-31 ta' Mejju 2013, li bih cahdet it-talba tieghu sabiex il-provi migjuba fil-kawza numru 68/2005 bejn l-istess partijiet ikunu jghoddu ghal din il-kawza, ma huwiex gust ghaliex fl-imsemmija proceduri ingabru provi li huma relevanti ghal mertu ta' din il-kawza odjerna.

13. Il-konvenuta wiegbet illi l-mertu tal-kawza l-ohra huwa ferm differenti u, ghalkemm it-tielet u r-raba' talbiet attrici fir-rikors promotur tal-kawza 68/2005 huma identici ghat-talbiet attrici f'din il-kawza, l-atturi ma ressqu ebda provi in sostenn ta' dawk it-talbiet u minflok iffokaw esklussivament fuq it-talbiet l-ohra li jittrattaw esklussivament l-izvilupp da parti tal-konvenuta fil-hames sular tal-blokk *de quo*.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

14. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li kien l-attur Zammit innifsu illi fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti ripetutament talab biex il-provi li jitressqu fil-kawza jigu limitati ghall-vertenza li tittratta l-aperturi u sporgenzi godda li saru mill-konvenuta fil-fond taghha ghal fuq il-btiehi u

parapett tal-fond tieghu, u biex il-konvenuta ma tithalliex tressaq provi dwar materji li ma humiex relevanti ghall-mertu ta' din il-kawza. Issir referenza fir-rigward ghar-rikors tal-atturi tad-29 ta' April 2010, fejn dawn iccaraw il-pretensjoni taghhom f'dawn il-proceduri illi "*… l-iskop li kien gie nominat dan il-perit huwa biss biex jistabbilixxi l-aperturi godda li nfethu u l-isporgenzi li saru jew tkabbru ghal fuq il-parapett, il-bitha u x-shafts proprjeta` ta' Carmelo Zammit bl-izvilupp li sar mill-konvenuta …* "[13], u talbu *inter alia* illi l-inkarigu tal-perit tekniku jigi limitat billi jirredigi pjanta u jindika l-aperturi godda li nfethu, l-isporgenzi godda li saru jew dawk ezistenti li tkabbru ghal fuq l-arja tal-parapett u tal-bitha tal-attur Zammit.[14] Fid-dawl ta' dan, l-ewwel Qorti fl-udjenza tat-2 ta' Lulju 2010 illimitat l-inkarigu tal-perit gudizzjarju li dan "ghandu jistabbilixxi aperturi godda li nfethu u l-isporgenzi li saru jew thallew [isiru]".

15. Billi ghalhekk huwa manifest illi l-parametri tat-talbiet attrici jinsabu ben definiti mill-atturi stess li ghamlu hafna enfasi biex jeskludu kull materja ohra mill-konsiderazzjoni tal-perit tekniku ghajr ghall-kwistjoni tal-aperturi u gallariji li l-konvenuta fethet jew trid tiftah fil-proprjeta` taghha li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-istess atturi, din il-Qorti ftit ghandha diffikolta` tqis illi l-provi li tressqu fil-kawza l-ohra msemmija mill-istess attur, liema provi f'kull kaz jittrattaw is-sahha u stabbilita` tal-

---

[13] Fol.67

[14] Finalment, l-atturi stess fir-rikors taghhom tad-19 ta' April 2011 talbu li fil-kontro-ezami ta' l-atturi jigu permessi li jsiru biss "domandi pertinenti ghall-meritu fil-kawza."

istruttura tal-blokk *de quo* bl-izvilupp progettat mill-konvenuta, huma irrelevanti ghad-determinazzjoni tal-mertu ta' din il-kawza. Din il-Qorti hija tal-fehma wkoll illi l-unici provi li ma jinsabux fil-process ta' din il-kawza u li jistghu jkollhom relevanza ghall-mertu odjern, jinsabu kollha fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 32/2005 u l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 21/2006, liema mandati jinsabu allegati mal-atti ta' din il-kawza permezz tad-digriet moghti mill-ewwel Qorti waqt l-udjenza tas-7 ta' Lulju 2006.

16. Konformament mal-premess din il-Qorti tinnota li l-provi prodotti fil-kawa 68/2006 kienu limitati ghall-ewwel zewg talbiet biss maghmula f'dik il-kawza li jittrattaw is-sahha u l-istabbilita' tal-istruttura tal-blok bl-izvilupp li kien qed isir mill-konvenuta.

17. Fuq kollox, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-attur Zammit imkien ma' indika fir-rikors tal-appell tieghu liema provi li jinsabu fl-atti tal-kawza l-ohra bejn il-partijiet jidhirlu li huma relevanti ghall-mertu ta' din il-kawza. Naqas ukoll milli jispjega kif l-ewwel Qorti kienet tasal ghal konkluzjoni differenti kieku ghamlet referenza ghal dawn il-provi li, skont hu, huma neqsin mill-atti ta' din il-kawza. Tabilhaqq, ir-rikors tal-appell tieghu ma jaghmel ebda accenn kwalsiasi ghal xi xhieda jew dokument iehor li ma jinsabx fl-atti ta' din il-kawza.

18. Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tqis illi filwaqt li dan l-aggravju m'huwiex gustifikat, id-digriet tal-31 ta' Mejju 2013 huwa wiehed tajjeb u fic-cirkostanzi m'hemmx lok li d-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tigi disturbata.

It-tieni aggravju tal-attur Zammit u l-aggravvju tal-atturi Borg.

19. Billi dawn l-aggravji huma konnessi u jittrattaw, ghalkemm minn perspettiva differenti, l-istess materja dwar il-proprjeta` tal-arja ta' fuq il-pjan terren tal-blokk u l-arja akkwistata mill-konvenuta u l-lezjoni tad-drittijiet proprjetarji taghhom bil-ftuh tal-aperturi mertu ta' din il-kawza, ikun opportun li dawn l-aggravji jigu trattati flimkien.

20. L-attur Zammit jilmenta illi l-ewwel Qorti ma applikatx il-principju bazilari ta' *vertical ownership* li skont hu, f'dan il-kaz, kellu jsarraf fil-konkluzjoni illi l-konvenuta ma setghetx tizviluppa l-arja taghha b'mod li tiftah twieqi u sporgenzi godda fil-hajt divizorju ghal fuq il-btiehi u l-parapett tieghu. Jikkontendi ulterjorment illi bil-kuntratt li bih huwa akkwista t-terran giet eskluza biss l-arja tal-istess terran ghaliex il-kuntratt ma jsemmix espressament li l-arja tal-parapett u btiehi qed tigi wkoll eskluza mill-akkwist. Isostni li f'kull kaz, hija immaterjali l-konsiderazzjoni dwar min ghandu l-proprjeta` tal-arja fuq il-btiehi tat-terran ghaliex anke jekk l-arja tal-bitha tkun tas-sid tal-fond sovrastanti,

dan tal-ahhar ma jakkwista qatt b'daqshekk id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu.

21. Skont l-istess attur Zammit, fil-kaz odjern il-konvenuta m'hijiex is-sid tal-arja tal-btiehi u tal-parapett u ghalhekk ma ghandha ebda dritt la ta' introspezzjoni fil-fond sottostanti u lanqas li tiftah aperturi jew sporgenzi fuq il-fond proprjeta` tal-istess attur. Jghid illi b'applikazzjoni tal-principju, skont hu assolut, enuncjat mill-Artikolu 425, il-konvenuta hija prekluza, fl-izvilupp tal-arja taghha, milli tiftah twieqi jew aperturi fil-konfini bejn l-arja tieghu ma' dik tal-gar ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-istess gar. L-attur jiccita gurisprudenza ampja in sostenn tat-tezi tieghu li l-konvenuta kellha d-dover li tibni u tiftah aperturi u sporgenzi fil-binja taghha fuq l-arja taghha stess u b'hekk, fl-izvilupp tal-fond taghha, tirtira 'l gewwa biex taqta' kull introspezzjoni fuq il-proprjeta` tieghu.

22. L-atturi Borg jilmentaw mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti illi bil-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1984 il-konvenuta kienet akkwistat minghandhom, oltre l-arja tal-flat mibjugh, l-arja ta' madwar l-istess flat u jikkontendu illi b'din id-decizjoni l-ewwel Qorti kkontradixxiet il-principju enuncjat minnha stess illi l-ligi Maltija taddotta s-sistema ta' *vertical ownership.*

23. Ghall-ewwel darba, fir-rikors tal-appell taghhom, l-atturi Borg fissru li l-proprjeta` li akkwistaw minghand is-sid originali tal-binja permezz tal-kuntratt tas-17 ta' Settembru 1977 tikkonsisti fil-bqija tal-proprjeta` li l-istess venditur ma kienx biegh lill-attur Zammit, u jippretendu ghalhekk li huma akkwistaw il-mezzanin sovrastanti l-pjan terren u l-arja ta' fuqu, kif ukoll l-arja fuq il-parapett u l-btiehi interni tat-terran li kienu gew eskluzi mit-trasferiment lill-attur Zammit.

24. L-atturi Borg jaccennaw ghall-konkluzjoni tal-ewwel Qorti illi l-konvenuta kienet akkwistat minghandhom l-appartament internament immarkat bin-numru 2 bl-arja sovrastanti, kif ukoll "*l-arja ta' madwaru fejn kien hemm gia miftuha l-aperturi ezistenti tal-istess appartament*". Huma jikkontestaw din il-konkluzjoni u jsostnu illi l-konvenuta akkwistat biss servitu` attiv ta' aperturi li jaghtu ghal fuq l-arja tal-btiehi u l-parapett, li hija taghom, u mhux l-arja fuq dawn l-aperturi u gallariji.

25. Il-konvenuta fiz-zewg risposti pprezentati minnha bi twegiba ghall-appelli tal-atturi, tikkontendi illi l-attur Zammit ma gabx il-prova rigoruza rikjesta ghas-success tal-azzjoni negatorja biex juri t-titolu ta' proprjeta` tieghu fuq l-arja tal-pjan terren li fuqu nfethu l-aperturi u sporgenzi lamentati minnu. Issostni wkoll illi meta hija akkwistat il-fond fit-tielet sular (*second floor*) bl-arja tieghu, l-unika limitazzjoni imposta fuq din l-arja kien is-servitu` ta' tpoggija ta' tank tal-ilma u aerial tat-televizjoni

minghajr ebda accenn ghal servitu`. Skont il-konvenuta, meta hi u ohtha xtraw il-fond tal-atturi Borg flimkien mal-arja sovrastanti bil-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1984, inxtrat kull arja bla limitu, inkluz ghalhekk l-arja li l-vendituri seta' kellhom fuq l-ispazji li ghal fuqhom saru l-aperturi u sporgenzi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

26. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni illi l-partijiet kollha f'din il-kawza jivvantaw drittijiet fuq l-arja ta' fuq il-btiehi u l-parapett tal-fond akkwistat mill-attur Zammit, cioe` l-fond fit-terran tal-binja *de quo*. Filwaqt illi l-attur Zammit jikkontendi li l-kuntratt tieghu eskluda t-trasferiment tal-arja tat-terran izda ma jeskludix il-bejgh tal-arja tal-btiehi u l-parapett tal-istess fond, l-appell tal-atturi Borg huwa msejjes primarjament fuq il-premessa li, kontrarjament ghal dak konkluz mill-ewwel Qorti, l-arja tal-btiehi u tal-parapett tat-terran hija proprjeta` taghhom. Il-konvenuta wkoll, fil-kors tal-proceduri in prim'istanza kif ukoll fir-risposta tal-appell taghha, tivvanta drittijiet ta' proprjeta` tal-arja fuq l-ispazji li fuqhom gew miftuha l-gallariji tal-fond mibjugh lilha.

27. Fir-rikors tal-appell tieghu, l-attur Zammit isostni illi l-konvenuta qatt ma kkontestat illi huwa s-sid tal-parapett u l-btiehi tal-fond tieghu. In propositu, din il-Qorti tosserva illi, filwaqt li huwa minnu illi l-konvenuta qatt ma kkontestat it-titolu ta' proprjeta` tieghu fuq il-bitha ta' wara u tal-

bitha interna, huwa manifest illi fit-tieni eccezzjoni, il-konvenuta ma llimitatx il-kontestazzjoni taghha ghad-dritt taghha li tiftah aperturi fil-fond taghha izda kkontestat it-talbiet attrici ghaliex skont hi, l-arja tal-parapett kif ukoll l-arja tal-btiehi tat-terran ma gewx akkwistati mill-attur bil-kuntratt tas-17 ta' Settembru 1977 u ghalhekk m'humiex proprjeta` tieghu. Inoltre, fix-xhieda taghha quddiem l-ewwel Qorti kif ukoll fir-risposta tal-appell taghha, il-konvenuta tippretendi li akkwistat hija stess l-arja fuq il-parapett u l-btiehi tal-attur.[15]

28. Din il-Qorti tosserva li dak li hu relevanti huwa [i] d-determinazzjoni dwar jekk il-konvenuta akkwistatx minghand l-atturi Borg bil-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1984, oltre ghall-arja sovrastanti l-flat lilha mibjugh, l-arja ta' madwar l-istess flat, kif del resto kkonkludiet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, u [ii] jekk il-konvenuta f'kull kaz, ghandhiex dritt tiftah l-aperturi u sporgenzi mertu ta' dan il-kaz, ghal fuq il-btiehi u l-parapett tat-terran di proprjeta` tal-attur Zammit.

29. Biex tindirizza sew il-vertenza li tqajmet f'dan l-appell dwar l-arja fuq il-btiehi u parapett tal-fond terren tal-attur Zammit u l-arja akkwistata mill-konvenuta minghand l-attur Borg, din il-Qorti tikkonsidra opportun li jigu riprodotti s-siltiet relevanti mill-kuntratti ta' akkwist relattivi tal-partijiet.

---

[15] "*Fuq wara hrigt bi dritt il-kamra li hareg Carmelo Zammit. Nghid illi l-arja tieghu testendi orizzontalment sa fejn kellu Zammit.*" [sottolinejar ta' din il-Qorti] - fol. 253

30. Jirrizulta illi l-attur Zammit akkwista b'kuntratt datat 17 ta' Settembru 1977 il-fond fit-terran tal-binja *de quo* li fih parapett fuq quddiem b'access ghall-fond, kif ukoll bitha interna u bitha fuq wara. Skont il-kuntratt ta' akkwist, l-attur Zammit akkwista minghand Frank Galea Pace, "*il-flat terran numru mija u tlieta u ghoxrin (123) Saint Mary Street, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, soggett ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu ta' hmistax-il lira (Lm15) u minghajr l-arja tieghu u l-parapett tieghu huwa soggett ghad-dritt ta' passagg versu l-mezzanin sovrappost u l-komunikazzjoni tad-dranagg komuni, ma' dan il-mezzanin, minn haga ohra libru u frank bid-drittijiet tieghu kollha*".[16]

31. L-atturi Borg, b'kuntratt ippubblikat fl-istess data tas-17 ta' Settembru 1977, akkwistaw minghand l-istess venditur il-mezzanin sovrappost ghat-terran tal-attur Zammit "*bin-numru mija u tnejn u ghoxrin (122) Saint Mary Street, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, soggett ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30) u ghandu l-komunikazzjoni tad-dranagg komuni mat-terran sottopost u d-dritt ta' passagg minn fuq parapatt tal-istess terran, minn haga ohra libru u frank, bl-arja u bid-drittijiet tieghu kollha*".[17]

[16] Sottolinear ta' din il-Qorti

[17] Ibid

32. B'kuntratt tas-26 ta' Gunju 1984 l-attur Borg biegh il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) fil-binja *de quo*, kostruwit minnu stess fuq l-arja tal-mezzanin tieghu, lill-konvenuta u ohtha Carmen Tabone, "*inkluza mal-flat l-arja sovrastanti liema arja pero` hija soggetta ghaf-favur tal-flat sottostanti ghat-tpoggija tat-tank tal-ilma u television aerial u f'kas illi l-kompraturi jaghmlu xi bini fuq l-istess arja huma jkunu obbligati illi a spejjes taghhom itellghu it-tank u l-aerial tal-flat sottostanti fuq il-bejt il-gdid…*"[18].

33. Fir-rigward tal-akkwist tal-fond mill-attur Zammit bil-kuntratt tas-17 ta' Settembru 1977, li fih bla dubju hemm inkluz l-akkwist tal-parapett, din il-Qorti tinsab konvinta li d-deskrizzjoni "*minghajr l-arja tieghu*" kienet necessarja ghaliex fuq l-arja fuq l-istess terran kien jinsab mibni l-mezzanin li nbiegh lill-atturi Borg, li akkwistaw ukoll l-arja sovrastanti l-istess mezzanin. Fil-fehma taghha, huwa pjuttost evidenti li l-uzu tal-kliem "*minghajr l-arja tieghu*" kien intiz biex jeskludi l-akkwist ta' xi dritt mill-istess attur Zammit fuq l-arja tat-terran minnu akkwistat li tabilhaqq inbieghet lill-atturi Borg mill-istess venditur dakinhar stess. Din il-konvinzjoni hija rinforzata b'referenza ghall-kuntratti li bihom l-istess atturi Borg u l-konvenuta akkwistaw il-proprjetajiet taghhom, ghaliex f'ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma giet mibjguha l-arja fuq dawn l-ispazji miftuha tat-terran.

[18] Fol. 178

34. In kwantu ghall-kuntratt ta' akkwist tal-atturi Borg tas-17 ta' Settembru 1977, huwa manifest li huma akkwistaw il-mezzazin sovrastanti ghall-fond tal-attur Zammit u l-arja fuq dan il-mezzanin, u xejn iktar. Din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi Borg li l-venditur fuq dan il-kuntratt bieghilhom "*il-bqija tal-proprjeta` li kellu*" li ma giex trasferit lill-attur Zammit. L-atturi Borg evidentement akkwistaw biss il-mezzanin bin-numru 122, "*bl-arja u d-drittijiet tieghu kollha*".[19] Ma jirrizulta minn imkien illi dan il-mezzanin kellu xi drittijiet fuq it-terran sottostanti mibjugh lill-attur Zammit, hlief drittijiet konnessi mas-sistema komuni tal-katusi u dritt ta' passagg fuq il-parapett.

35. Din il-Qorti tqis ukoll bhala manifestament infondat l-argument tal-atturi Borg[20] illi fost id-drittijiet tal-mezzanin kien hemm ukoll l-arja fuq il-parapett u l-btiehi tal-fond terren ghaliex din l-arja giet eskluza mill-akkwist tal-attur Zammit minghand l-istess venditur. Il-fatt illi l-atturi Borg sussegwentement zviluppaw l-arja li xtraw ta' fuq il-mezzanin taghhom billi bnew sular gdid u fformaw aperturi u sporgenzi godda ghal fuq il-btiehi u l-parapett fil-pjan terren proprjeta` tal-attur Zammit, ma jaghtihom ebda dritt oltre dawk id-drittijiet li setghu akkwistaw espressament bis-sahha tat-titolu.

[19] Kuntratt tas-17 ta' Settembru 1977.

[20] Rikors ta' l-appell, paragrafu 9 a fol. 394 u 395.

36. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax ukoll, in propozitu, illi fiz-zmien tal-akkwist tal-fondi rispettivi tal-atturi ma kienx ghad hemm mibni mill-atturi Borg il-fond fit-tielet sular (*second floor*) eventwalment mibjugh lill-konvenuta bil-kuntratt tas-26 ta' Gunju 1984. Tqis fir-rigward, illi l-fatt li l-attur Zammit ippermetta jew ittollera li jsiru sporgenzi u aperturi godda da parti tal-atturi Borg fis-sular li bnew fuq l-arja tal-mezzanin ghal fuq il-btiehi tal-fond tieghu <u>oltre</u> dawk l-aperturi li kienu <u>gia` ezistenti</u> fil-mezzanin meta huwa akkwista l-fond tieghu, ma huwa ta' ebda vantagg ghall-atturi Borg, wisq anqas ghall-konvenuta. Dan ghaliex is-servitu`, jista' jitnissel biss skont id-dispost tal-Artikolu 457 tal-Kodici Civili.

37. Ferm il-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-atturi Borg mhux talli ma akkwistawx l-arja fuq il-parapett u l-btiehi tal-attur Zammit, talli ma setghux jittrasferixxu lill-konvenuta ebda arja li ma kienitx tappartjeni lilhom, inkluz ghalhekk l-arja fuq il-btiehi u l-parapett tal-fond terren jew l-arja fuq il-gallariji u sporgenzi tal-fond li ttrasferew lill-konvenuta.

38. Mizmumin ferm dawn il-konsiderazzjonijiet, senjatament il-fatt illi l-atturi Borg ma akkwistaw u ma ghandhom ebda dritt kwalsiasi fuq l-arja tal-ispazji miftuha tal-fond tal-attur Zammit, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-<u>atturi Borg ma ghandhom ebda interess guridiku kwalsiasi f'din l-azzjoni</u> in kwantu ma akkwistaw u kwindi ma zammew ebda dritt

ta' proprjeta` fuq il-parapett u btiehi tat-terran tal-attur Zammit, jew l-arja ta' fuqhom. Ghaldaqstant l-appell taghhom ma jistax ireggi.

39. Din il-Qorti thoss li jkun opportun, f'dan l-istadju, tfassal b'mod preciz il-principji legali in materja u tapplikahom korrettement ghall-fattispecje tal-kaz odjern. Tibda bl-osservazzjoni illi l-ewwel Qorti kienet korretta fl-espozizzjoni li ghamlet dwar l-identifikazzjoni tal-azzjoni odjerna bhala *actio negatorja*, l-elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni, kif ukoll ir-regola tal-*vertical ownership* applikabbli fis-sistema legali taghna. Senjatament, tirribadixxi illi l-principju generali enuncjat mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, huwa fis-sens illi s-sid tal-art huwa wkoll is-sid tal-arja sovrastanti.[21]

40. Dan l-Artikolu 323 johloq prezunzjoni legali li l-arja ta' fuq il-fond u taht wicc l-art huma ta' min ghandu l-proprjeta` ta' taht jew ta' fuq, liema prezunzjoni hija *juris tantum* u mhux *juris et de jure* u min jikkontesta din il-prezunzjoni jrid jipprova l-kuntrarju. Gie ritenut li kwalunkwe prova kontrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun <u>konkludenti</u> u mhux kongetturali u ekwivoka[22].

> "F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta' beni tal-attur ma kienitx tirrizulta espressament akkwistata mill-konvenut, il-Prim Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`,

---

[21] Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titlu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb.

[22] Ara Kollez. Vol. XXIX. II. p.854: **Nicola Borg noe vs. Carmelo Parnis**.

specjalment meta huwa kuntrarju ghall-prezunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti"".[23]

41. Mizmuma fermi dawn il-principji, din il-Qorti tosserva illi fil-kaz odjern la l-konvenuta u lanqas l-atturi Borg ma rnexxilehom juru b'sodisfazzjon li ghandhom il-proprjeta` tal-arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond terren. Billi kif stabbilit, l-uzu tal-kliem "*minghajr l-arja tieghu*" fil-kuntratt li bih xtara l-attur Zammit, kien mehtieg biex jeskludi minn dan il-bejgh, il-mezzanin sovrastanti t-terran u l-arja fuq l-istess mezzanin mibjughin fl-istess gurnata lill-atturi Borg, din il-Qorti ma hijiex tal-fehma li f'dan il-kaz tressqu provi konkludenti biex jeghlbu l-prezunzjoni legali li tqis li s-sid tal-bitha u tal-parapett fit-terran huwa wkoll sid l-arja ta' fuq l-istess spazji. Ferm il-premess, l-attur Zammit bis-sahha tal-prezunzjoni legali mahluqa bl-Artikolu 323 fuq citat, qed jigi meqjus li huwa wkoll is-sid tal-arja tal-btiehi u tal-parapett formanti parti mill-fond tieghu.

42. In materja, fis-sentenza fl-ismijiet **Leonard Gallo et v. Maja Brown et**[24], gie osservat illi:-

"Fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddiehor … hi timxi fuq il-preżunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-kodiċi ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwistjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali preżunzjoni trid tiġi ppruvata kif imiss".

[23] **Denise Ciangura et vs Carol Galea et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 6 ta' Lulju 2005.

[24] Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 18 ta' Novembru 2004.

43. Kif gia` accennat, dan il-principju generali huwa soggett ghal dawk l-eccezzjonijiet kontemplati mil-ligi stess fit-Taqsima dwar is-Servitujiet Predjali fil-Kap. 16, fejn l-Artikolu 426 jipprovdi illi 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. Dan l-artikolu jassumi relevanza fil-qafas tal-aggravju tal-atturi fir-rigward tal-ftuh ta' aperturi u sporgenzi fuq il-parapett fil-pjan terren, u huwa eccezzjoni ghar-regola generali enuncjata bl-Artikolu 425 kontra l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju. Huwa evidenti li l-permess moghti bil-ligi fl-Artikolu 426 tal-Kodici Civili biex jinfethu twieqi, japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra tal-binja li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi. Ghalhekk, fil-fehma kkonsidrata ta' din il-Qorti, huwa evidenti *a contrariu sensu* li l-hitan li ma humiex hitan tal-faccata ossia esterni, inkluz ghalhekk il-hitan li jikkonfinaw il-btiehi interni u ta' wara tal-fond fil-pjan terren, ghandhom jitqiesu bhala hitan divizorji *par excellence.*

44. Fis-sentenza appena citata, gie ritenut in propozitu ghall-Artikolu 425 illi:-

> "….. li s-sid ta' bitħa nterna għandu l-proprjeta` tal-arja ta' dik il-bitħa, u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'".[25]

[25] Ara wkoll fl-istess sens: Prim'Awla: **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et**, 23 ta' Jannar 2004; Appell: **Gauci vs Saliba**, 1 ta' Awwissu 1966; u Appell : **Apap vs Galea**, 24 ta' Marzu 1975.

45. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm il-hajt divizorju ta' bitha interna jew retrostanti jista' jkun fih diversi sulari tas-sidien differenti sovrapposti ghall-istess bitha, dan il-hajt jibqa' wiehed divizorju fis-sens imfisser mill-Artikolu 425 u mhux mill-Artikolu 426. Il-korollarju ta' dan il-principju huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt *ex lege* li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi, kemm-il darba ma jkunx gie kostitwit servitu` f'dan is-sens a favur tal-fond sovrastanti skont il-Ligi.

46. Dan qed jinghad ghaliex il-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali u kwindi l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta`, f'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Din il-Qorti tqis ghalhekk illi ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa' proprjeta` ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjeta` ta' din l-arja tkun giet akkwistata minn terzi. Fil-kamp ta' drittijiet reali, kif inhuma d-drittijiet pretizi f'din il-kawza, u l-mod kif jistghu jitnisslu s-servitujiet predjali, huwa strettament regolat mill-Artikolu 454 *et seq*. tal-Kodici Civili.

47. Ir-regoli generali fil-materja ta' servitu` huma assodati fil-gurisprudenza taghna[26], u in materja ta' aperturi f'hajt divizorju, il-ligi

[26] **Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine,** deciza 7 ta' Frar, 1953 mill-Prim Awla tal- Qorti Civili (Vol. XXXIII.II p.637 *et seq.*)

tivvjeta l-ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-gar, bl-istess mod li tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti.[27] Dawn il-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita` tad-dritt tal-proprjeta` li b'hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta` fi hwejgu.[28]

48. Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, li si tratta ta' binja b'diversi sulari li jappartjenu lil sidien differenti, din il-Qorti tqis illi l-arja fuq il-gallarijiet jew terrazzini li jisporgu fuq il-btiehi tal-fond terren, ma tappartjenix lill-atturi Borg u lanqas lill-konvenuta bhala s-sidien tal-fondi li minnu jisporgu l-gallarijiet, izda tappartjeni lill-attur Zammit, li huwa s-sid prezunt tal-arja tal-ispazju miftuh fil-pjan terran tal-binja li fuqu saru dawn l-aperturi u sporgenzi. Dan ifisser illi l-isporgenzi li jsiru fuq din l-arja minghajr il-kunsens tas-sid ta' dawn l-ispazji miftuha, ma huma xejn ghajr invazjonijiet tal-arja fuq dawn l-ispazji li jillimitaw illegalment id-dritt ta' proprjeta` tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitu`, f'dan il-kaz ta' aperturi u introspezzjonijiet, fejn altrimenti din l-arja kienet libera minn kull piz jew dritt favur terzi.

49. Konformament mal-premess, l-atturi Borg ma jistghux jitqiesu li huma l-proprjetarji tal-arja fuq il-gallarijiet u sporgenzi fil-fond taghhom li

[27] Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; **Vol. XXXVII.II.p.637**.

[28] **J&JJ Enterprises Limited vs EFW Limited et**, deciza mill-Prim'Awla, fis-26 ta' Novembru 2015.

jaghtu fuq il-btiehi tal-attur Zammit. Ghalhekk, it-tezi tal-konvenuta, kif ukoll il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti illi l-atturi Borg bieghu lill-konvenuta, oltre ghall-appartament deskritt fil-kuntratt[29], l-arja madwar il-fond inkluz l-arja fuq l-aperturi ezistenti u fuq il-gallariji kollha tal-istess fond, huma zbaljati.

50. Ghalkemm huwa indubitat li l-konvenuta ghandha kull dritt tizviluppa l-arja fuq il-fond minnha akkwistat dan trid taghmlu dejjem, pero`, b'rispett ghal-ligi u d-drittijiet tat-terzi. Ghalhekk, qabel ma ghamlet l-isporgenzi u fethet l-aperturi l-konvenuta kellha tara li, fil-konfini tal-arja taghha ma' dik sovrastanti l-proprjeta` tal-attur Zammit, l-izvilupp tal-proprjeta` taghha jsir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tas-sid tal-bitha tat-terran. Hawnhekk ghandu jinghad illi t-tezi tal-konvenuta illi l-arja li hija akkwistat minghand l-atturi Borg ma kienet soggetta ghal ebda limitazzjoni u kwindi ma kienitx limitata fid-dritt taghha li tiftah aperturi fl-arja minnha akkwistata, ma tregix, ghaliex il-ftuh ta' tieqa jew apertura ohra f'hajt divizorju jikkostitwixxi servitu` li l-ezistenza tieghu ma jistax jigi prezunt, kif tippretendi l-konvenuta. M'huwiex bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizviluppa dik l-arja u jiftah

[29] Datat 26 ta' Gunju 1984.

twieqi fuq arja ta' terzi: id-dritt ta' zvilupp ta' arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta' ftuh ta' twieqi fuq proprjeta` tal-vicin.[30]

51. Fil-kawza fl-ismijiet **Edward Neame v. Louis Tabone**[31], inghad is-segwenti:- "*Is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal fil-kaz ta' apertura, skont l-artikolu 457 tal-Kodici Civili (Kap 16) jitnissel (a) bis-sahha ta' titolu (b) bil-preskrizzjoni u (c) bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja*".

52. Kif jghid l-awtur Baudry Lacantinerie[32]:- "*Le vedute sono aperture che lascione penetrare l'aria e la luce insieme e che permettono inoltre di gettare uno sguardo che penetra sul fondo altrui*". Jghid li dak li japplika ghall-tieqa, jew apertura, japplika "*ad un balcone, prolungamento di una finestra*".

53. Mil-lat l-iehor, irid jinghad ukoll illi l-uzu li sid l-arja tal-ispazji miftuha tal-fond terran ikun jista' jaghmel ta' dik l-arja huwa limitat min-natura tas-servitu` gravanti l-bitha, per ezempju, prospicjenza, dawl, ecc. Issa fil-kaz odjern, ma jirrizultax, minn ebda wiehed mill-kuntratti esebiti fl-atti, li l-fond terren akkwistat mill-attur Zammit kien soggett ghal xi servitu` iehor oltre s-servitu` ta' moghdija fuq il-parapett tal-istess fond mis-sidien tal-fondi sovrastanti. Similment, din il-Qorti tinnota li ma

[30] **Martin Paul Vella et vs Christopher Micallef et**, Appell Civili, deciza 30 ta' Mejju 2014.

[31] Appell Civili, deciza 4 ta' Mejju 1988.

[32] Trattato di Diritto Civili - Dei Beni- Sez. IV pp.778.

hemm ebda indikazzjoni f'ebda wiehed mill-kuntratti esebiti, li l-arja akkwistata mill-konvenuta tgawdi xi servitu` ta' twieqi jew sporgenzi fuq il-bitha tal-fond tal-attur Zammit, u allura jsegwi illi l-konvenuta ma akkwistat ebda dritt, "b'eskluzjoni" u b'suppozizzjoni, li jaggrava l-fond tal-attur Zammit b'iktar aperturi minn dawk li kienu diga' ezistenti, imsemmija espressament, jew li akkonsentixxa ghalihom l-istess attur.

54. In propositu, ghandu jigi osservat illi s-sentenza citata mill-konvenuta fir-risposta tal-appell taghha fl-ismijiet **Giovanni Gauci v. Francesco Saliba** moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Lulju 1965, kienet giet kapovolta kompletament minn din il-Qorti permezz ta' sentenza moghtija fl-1 ta' Awwissu 1966 b'mod li t-talba attrici biex il-konvenut jaghlaq it-twieqi li huwa kien fetah ghal fuq il-btiehi tal-attur kienet giet akkolta.[33] Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza **Ines Zerafa Gregory v. Josephine Cutajar**, deciza 3 ta' Mejju 2010:-

> "Kieku l-proprjeta` tal-arja, fl-assenza ta' tali ftehim, kellha "tinqasam" vertikalment semplicement minhabba servitu` ta' prospicjenza, ikun ifisser li fil-kaz in dizamina l-konvenuta tkun tista', per ezempju, tibni gallerija li tisporgi ghal fuq il-bitha, b'mod li tghattiha kollha (jew fil-parti l-kbira taghha)."

55. Konformament mal-premess, din il-Qorti tirribadixxi li, il-prova tal-proprjeta` tal-arja tal-bitha ma hijiex daqshekk materjali f'kaz fejn ikun

[33] Is-sentenza citata mill-konvenuta fl-ismijiet **Julie Mazzitelli noe vs Spiteri et**, ma hijiex relevanti ghad-determinazzjoni ta' din il-vertenza stante illi l-kawza citata si tratta ta' azzjoni possessorja fejn l-attrici ma ppruvatx li kellha l-pussess tal-faxxa ta' arja sovrastanti l-parapett taghha li, f'kull kaz, kien parapett fuq it-triq pubblika u ghalhekk l-Artikolu 426 kienet tikkonstitixxi eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 323.

hemm aperturi li minnhom is-sid igawdi introspezzjoni ghal fuq proprjeta` ta' haddiehor. Tqis infatti li l-prova dwar il-proprjeta` bhala element kostituttiv ghas-success tal-actio negatorja, ma tirreferix biss u necessarjament ghall-proprjeta` tal-arja fuq il-fond terren, izda b'mod iktar impellenti, ghall-proprjeta` tal-fond sottostanti nnifsu li minnu qed tintalab il-liberazzjoni mill-introspezzjoni u mis-servitu` lamentat.

56. Ghalhekk, din il-Qorti tqis li m'hijiex korretta l-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti[34] li biex jirnexxu fit-talbiet taghhom l-atturi kellhom jipprovaw li ghandhom il-proprjeta` tal-arja fejn jinsabu l-aperturi u sporgenzi lamentati. Fil-fatt, gie deciz, f'kawza bi fattispecje analogi ghal dawk tal-kaz odjern, 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.[35] Fil-kaz odjern, billi gie stabbilit illi l-arja ta' fuq il-bitha tal-attur Zammit ma gietx trasferita lill-konvenuta, din ghalhekk mhux biss m'ghandha ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li tiftah twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju ghal fuq il-btiehi proprjeta` tal-attur Zammit[36], liema proprjeta` jirrizulta li hija

[34] Pagna 7 tas-sentenza appellata.

[35] **Buhagiar v. Mallia**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1998. Ara wkoll **Maria Concetta Zammit Lupi et v Maggur Peter Paul Ripard et** – Prim'Awla, deciza fit-30 ta' Ottubru 2003); u **Francis Cachia et vs Saviour Vella et**, Prim'Awla, deciza 30 Ottubru 2014

[36] Ara wkoll **Arrigo Group of Hotels Ltd. v. Vassallo**, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2011. In propositu, jinghad illi l-motivazzjoni tal-Qorti fis-sentenza **Angelo Galea vs John Micallef** citat mill-konvenuta, ma tistax issib riskontru f'dan il-kaz fejn il-konvenuta ma hijiex il-proprjetarja ta' l-arja sovrastanti ghall-btiehi ta' l-attur Zammit. F'dik is-sentenza giet

kompletament hielsa minn kull servitu` ta' twieqi u sporgenzi, hlief ghal dawk li tnisslu bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja.

Bitha Interna - Aperturi u Sporgenzi

57. Skont l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, "*kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi*".

58. B'mod generali, din il-Qorti tqis illi ma jiswiex l-argument li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u reali l-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih beni ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu` favur gid ta' haddiehor. Il-kisba ta' permessi tal-bini *ut sic* ma tista' qatt taghti jedd lill-konvenuta f'dan il-kaz li tiftah aperturi jew gallariji ghal fuq il-bitha interna proprjeta` tal-attur Zammit. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* lanqas meta l-arja tkun tappartjeni lil min jiftah dawn l-aperturi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull

deciza illi minkejja li l-konvenut kien is-sid ta' l-arja li fuqha gew iffurmati l-aperturi, u minkejja illi ghalhekk huwa kellu d-dritt li jiehu d-dawl u arja mill-istess aperture, ma setax jilledi d-dritt ta' proprjeta` tas-sid tal-fond terran billi johloq dritt ta' introspezzjoni fuq il-fond sottostanti. Fil-fatt, il-Qorti f'dik is-sentenza kkoncediet lill-konvenut id-dritt li jzomm l-aperturi minnu miftuha fil-hajt divizorju u fl-arja tieghu stess, izda ordnat li jigu kostruwiti lqugh biex iwaqqfu kull introspezzjoni fil-bitha sottostanti.

kaz.[37] Kwindi, fit-termini tal-ligi, ma jistax jinghad li l-konvenuta ghandha xi dritt tiftah twieqi godda ghal gol-bitha interna tal-atturi.

59. Din il-Qorti tqis illi f'kaz ta' servitujiet, il-ligi trid tigi segwita *ad letteram* ghaliex meta l-ligi timponi regoli precizi ta' qisien u ta' dak li huwa permessibbli u dak li m'huwiex fil-kamp tas-servitujiet, taghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Ghalhekk, filwaqt li din il-Qorti hija tal-fehma li ma ghandha ebda diskrezzjoni in materja, il-gar, f'dan il-kaz l-attur Zammit, lanqas ma ghandu ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju, ghaliex interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju jistghu jaghtu lok biss ghal incertezzi. Ghalkemm xejn ma josta li l-partijiet jaslu ghal ftehim accettabbli bejniethom dwar is-servitujiet li jitnisslu mhux skont il-ligi, fin-nuqqas ta' qbil trid tigi applikata l-ligi li, f'dan il-kaz u b'mod espress fl-Artikolu 425, ma tippermettix twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.

60. Applikati dawn il-principji ghall-ftuh tal-aperturi ossia twieqi li nfethu mill-konvenuta fuq il-<u>bitha interna</u> tal-attur Zammit, din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet. Fis-sular il-gdid mibni mill-konvenuta fir-raba' sular (*third floor)*[38], dawn it-twieqi u aperturi

---

[37] Ara in propositu: **Mangion vs Borg** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Frar, 1983, **Camilleri vs. Vella**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Marzu, 1992, u **Camilleri vs Curmi**, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-3 ta' Lulju, 1995.

[38] Aperturi LL u NN f'Dok.MSF0316, u aperturi JJ u KK f'Dok.MSF0315 tar-rapport tekniku – Foll. 134-135.

naturalment ma kienux ezistenti meta l-attur Zammit akkwista l-fond tieghu u joholqu ghalhekk servitujiet godda li ma jirrizultawx li kienu rizervati favur il-konvenuta u lanqas huma gustifikabbli bil-ligi.[39]

61. Madanakollu, l-aperturi HH u GG[40] fit-tielet sular (*second floor*) kienu diga` ezistenti meta akkwistat il-konvenuta, u ma ntmessewx fl-izvilupp li ghamlet l-istess konvenuta mertu ta' din il-kawza. Kwindi, din il-Qorti m'hijiex ser tipprovdi dwarhom fil-qafas tat-talbiet attrici f'din il-kawza.

62. Fir-rigward taz-zewg aperturi fil-bitha interna, ukoll fit-tielet sular, immarkati bhala MM u PP f'Dok. MSF0316 tar-rapport tekniku[41], liema aperturi nghaqdu u saru fetha wahda kontinwa minflok zewg fethiet separati, din il-Qorti tqis illi in linea mal-principji legali fuq enuncjati, il-konvenuta ma kellha ebda dritt tohloq estensjoni ta' servitujiet gia` ezistenti u ghalhekk, ma ghandha ebda diskrezzjoni in materja biex tidderoga mil-ligi li, f'dan il-kaz, tivvjeta l-ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju anke fuq bitha interna.

---

[39] Ara **Maria C. Zammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard** – *op. cit.*

[40] Dok.MSF 0315 – Fol.134

[41] Fol. 135.

63. Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju tal-attur Zammit fir-rigward tal-aperturi li nfethu mill-konvenuta fuq il-bitha interna tieghu, huwa fondat u ser tigi milqugha fis-sens hawn deciz.

Bitha Retrostanti - Gallariji[42]

64. Din il-Qorti tibda biex tosserva illi l-atturi Borg estendew l-area originali tat-terrazzin fis-sular tal-mezzanin taghhom, b'mod li dan it-terrazzin kompla jisporgi iktar fuq il-bitha tal-attur Zammit.[43] Madanakollu, din l-estensjoni tat-terrazzin tal-fond tal-atturi Borg ma jifformax il-mertu tal-kawza odjerna, u l-atturi jidher li llimitaw l-oggezzjoni taghhom [i] ghall-estensjoni progettata tal-gallarija[44] fil-fond tal-konvenuta fit-tielet sular (*second floor*)[45], liema estensjoni, ghalkemm kienet giet approvata bil-permess PA4758/02, baqghet ma saritx mill-konvenuta, u [ii] ghall-gallarija mibnija fir-raba' sular (*third floor*).

65. Huwa evidenti illi kwalsiasi estensjoni, jekk issir, tal-gallarija mmarkat RR fuq ir-ritratt Dok. MSF0308[46] tkun issir bi hsara tad-drittijiet tal-attur Zammit in kwantu tiggrava l-proprjeta` tieghu, ossia l-bitha ta' wara, b'servitu` gdid mhux imnissel skont il-ligi u li ma sarx bl-kunsens

[42] Fol. 143 u Fol. 128: ritratti MSF0105 u MSF0308.

[43] Ara Dok. MSF0308, 0320 u 0321, u QQ a fol. 128

[44] Indikata bhala RR fuq Dok. MSF0308

[45] Direttament sovrastanti l-mezzanin.

[46] Fol.128

tal-attur Zammit li ghalhekk ghandu ragun jitlob li jigi liberat minnu. Ferm il-premess, u fil-parametri stretti tat-talbiet attrici f'din il-kawza, din il-Qorti tqis li l-gallarija "RR" ghandha tibqa' fl-istat ezistenti taghha kif tidher fir-ritratt Dok. MSF0308, b'mod illi kull estensjoni taghha ghal fuq il-bitha tal-attur Zammit hija vjetata.

66. In kwantu ghall-gallarija jew terrazzin mibni gdid mill-konvenuta fir-raba' sular (*third floor*) sovrastanti l-fond li akkwistat minghand l-atturi Borg, din il-gallarija kif ikkonstata tajjeb il-perit tekniku, mhux talli tohloq servitu` gdid fuq il-proprjeta` tal-attur Zammit li m'huwiex konsentit, talli l-istess gallarija tabilhaqq tisporgi iktar 'il barra mil-linja orginali tal-gallarijiet li jaghtu ghal fuq il-bitha ta' wara tal-attur Zammit. Ferm il-premess, din il-Qorti tqis illi l-kostruzzjoni tal-gallarija mmarkata SS fir-ritratt Dok. MSF0308[47] saret illegalment u l-istruttura kollha ghandha titnehha kompletament.

67. Ghall-kompletezza jinghad illi billi l-konvenuta ma rnexxilhiex tipprova li hija akkwistat l-arja fuq il-bitha ta' wara u fuq il-bitha interna tal-attur Zammit hija ma ghandha ebda dritt li tiftah ebda aperturi fi kwalsiasi livell jew sular tal-blokka *de quo* li jaghtu ghal fuq il-btiehi tal-attur Zammit, la biex tiehu dawl u arja mill-istess btiehi u wisq anqas biex ikollha introspezzjoni ghal fuq il-proprjeta` tal-istess attur. Dan

[47] Ibid

premess, jekk il-konvenuta riedet u trid tkompli tizviluppa l-arja taghha u tiftah aperturi jew sporgenzi ghal fuq il-btiehi tal-attur Zammit, ghandha tigbed il-hitan lura b'mod li t-twieqi jew l-isporgenzi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin taghha fil-livell sottostanti u b'distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (Art. 443 tal-Kodici Civili).[48] Dan ghaliex naturalment il-konvenuta hija libera li tiftah aperturi li <u>jaghtu direttament ghal fuq l-arja tal-fond taghha stess</u>, u dan jista' jsir jekk il-binja taghha tigi rtirata 'l gewwa. In propositu, l-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti fis-sens illi l-arja superficjali tal-fond tal-konvenuta hija ristretta wisq biex tippermetti binja ikbar minn *washroom* hija immaterjali ghall-vertenza li ghandha quddiemha.

68. Ghal dawn il-motivi, l-aggravju tal-attur Zammit fir-rigward tal-aperturi li nfethu mill-konvenuta fuq il-bitha retrostanti tieghu, huwa fondat u, fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet appena maghmula, ghandu jigi milqugh ukoll.

<u>Parapett fil-Faccata</u>

69. Kif gia` inghad, id-dispozizzjoni tal-Artikolu 426 tikkostitwixxi deroga mill-projbizzjoni kontenuta fl-Artikolu precedenti 425 u mill-principju generali enuncjat mill-Artikolu 323 u bhala tali, ghandha tigi

[48] Ara f'din il-vena Martin Paul Vella et vs Christopher Micallef et, deciza minn din il-Qorti 30 ta' Mejju 2014, li ribadiet il-principju enuncjat fis-sentenza taghha fil-kawza Gauci vs Saliba deciza 1 ta' Awwissu 1966.

interpretata ristrettivament. Jirrizulta car li l-eccezzjoni kontemplata fl-Artikolu 426 tirrigwarda u hija limitata ghall-hajt ta’ barra [fit-test Ingliz *external wall*] tal-binja u ghalhekk ir-rizoluzzjoni tal-vertenza in dizamina ddur dwar it-tifsira tat-termini “hajt ta’ barra” f’dak l-artikolu. Fir-rigward hija relevanti r-rassenja tal-kazistika fir-rigward maghmula mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et v. Maggur Peter Paul Ripard et**[49] rigward is-sinifikat li ghandu jinghata lil hajt estern b’differenza ghal hajt divizorju, ghall-finijiet tal-artikolu citat. Dik il-Qorti osservat hekk in propozitu:

> “Il-“hajt ta’ barra” huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, filwaqt 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 ilQorti 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 ghal fuq il-parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq”.

70. Dan il-punt gie trattat ukoll fis-sentenza **Martin Paul Vella et Christopher Micallef et**[50], li ghamlet referenza ghas-sentenzi fl-ismijiet **Gatt v. Mintoff** u **Cutajar v. Buttigieg** u rriaffermat illi “l-hajt ta’ barra” huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, filwaqt li l-hajt divizorju

[49] 1625/93 [TM] deciza 30 ta’ Ottubru 2003, konfermata fl-intier taghha minn din il-Qorti permezz ta’ sentenza moghtija fit-3 ta’ Novembru 2006

[50] Deciza minn din il-Qorti, 30 ta’ Mejju 2014.

msemmi fl-Artikolu 425, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta` minn ohra, f'liema hajt divizorju ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

71. Il-projbizzjoni generali kontra l-ftuh ta' aperturi f'hajt divizorju tinsab fl-Artikolu 425, u huwa evidenti li l-ligi tippermetti espressament ipotesi unika ta' deroga mir-regola enuncjata fl-Artikolu 426 dwar id-dritt ta' ftuh ta' aperturi f'hajt estern, liema eccezzjoni hija konnessa mal-istabbilita` ta' dak il-hajt. Ghalhekk din il-Qorti tqis li, meta hajt divizorju li jikkonfina ma' proprjeta` ta' terzi fil-fond sottostanti, ikun il-hajt estern jew tal-faccata u li jaghti direttament ghat-triq pubblika il-projibizzjoni kontenuta fl-Artikolu 425 kontra ftuh ta' aperturi fil-hajt divizorju ma tapplikax.

72. L-Artikolu 426 jassumi relevanza fil-kaz odjern in konnessjoni mal-ftuh ta' aperturi u sporgenzi [immarkati CC u DD f'Dok. 0301[51]] mill-konvenuta fil-hajt tal-faccata tal-blokka *de quo*[52], liema gallariji l-perit tekniku jaccenna ghalihom f'pagna 11 tar-rapport tieghu. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali maghmula fil-paragrafi precedenti, dawn l-aperturi u l-isporgenzi li saru fil-hajt tal-faccata tal-binja ma jsibux riskontru fl-Artikolu 426, stante li l-hajt tal-faccata tat-tielet u tar-raba' sular ma jaghtix ghat-triq pubblika izda jaghti ghal fuq il-parapett tal-attur

[51] Fol.121

[52] fol. 121.

Zammit u ghalhekk ma jikwalifikax bhala “hajt ta’ barra” izda huwa hajt divizorju. Ghalhekk t-tezi tal-konvenuta fir-rigward, li bil-ftuh tal-aperturi u tal-gallariji li ghamlet fil-hajt tal-faccata kienet pjenament entro l-limiti tad-drittijiet taghha bhala proprjetarja tal-fondi hija fattwalment u legalment insostenibbli u l-aperturi u sporgenzi in kwistjoni huma vjolattivi tad-drittijiet tal-attur Zammit bhala proprjetarju tal-parapett tieghu. Ghalahekk l-aperturi u l-isporgenzi CC u DD fuq indikati ghandhom jitnehhew.

Ghaldaqstant dan l-aggravju tal-attur Carmel Zammit huwa, fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi, fondat u qed jigi milqugh

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-atturi George u Miriam, konjugi Borg billi tichdu *in toto*.

In kwantu ghall-appell tal-attur Carmelo Zammit, din il-Qorti tiddisponi minnu billi tilqghu in parte, u konsegwentement tikkonferma d-digriet moghti mill-ewwel Qorti fil-31 ta’ Mejju 2013 izda tirriforma s-sentenza appellata billi [i] tilqa’ t-talbiet attrici limitatament in kwantu ghall-aperturi, fethat, twieqi u gallariji mmarkati MM, PP, LL, NN, JJ, KK, SS, CC u DD fir-rapport tekniku a fol. 103 *et seq.*, li saru mill-konvenuta fl-izvilupp tal-arja sovrastanti l-korp ta’ bini gewwa Triq Santa Marija, Marsalforn,

Ghawdex, ghal fuq il-btiehi u l-parapett tal-faccata tal-fond proprjeta` tal-attur Carmelo Zammit, kif ukoll in kwantu ghal kull estensjoni progettata ta' dawn l-aperturi u ftuh ta' aperturi godda progettati li jaghtu ghal fuq il-btiehi u l-parapett tal-fond tal-istess attur; [ii] ghall-fini tat-tieni talba attrici tordna lill-konvenuta sabiex taghlaq l-aperturi u tnehhi l-gallarijiet u sporgenzi kollha fuq imsemmija fi zmien tliet (3) xhur mil-lum u dan taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qieghed jigi nominat mill-Qorti bhala espert ghal dan l-iskop; f'kaz ta' inadempiment ma' din l-ordni da parti tal-konvenuta fiz-zmien prefiss, l-attur huwa awtorizzat sabiex jaghmel ix-xogholijiet hu, a spejjez tal-konvenuta, taht id-direzzjoni tal-perit fuq indikat.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jithallsu nofs bin-nofs bejn l-atturi konjugi Borg u l-konvenuta, filwaqt li dawk relattivi ghall-appell tal-atturi konjugi Borg ikunu a kariku taghhom, u l-ispejjez relattivi ghall-appell tal-attur Carmelo Zammit ikunu a kariku tal-attur u tal-konvenuta nofs bin-nofs.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb