QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 27 ta` Settembru 2018

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 577/2017 JZM

George Borg (ID 0265345M)

u

AnthonyBorg (ID 661146M)

kontra

Maria Theresa sive Marthese Buhagiar
(ID 60562M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-27 ta` Gunju 2017 li jaqra hekk :–

Dikjarazzjoni dwar l-oggett tal-kawza mill-attur George Borg

*Illi l-esponent huwa propjetarju tal-garaxx bin-numru hamsa w ghoxrin (25) u bl-isem ta` "Little Patty" Triq iz-Zabbarija, is-Siggiewi, kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti datat 6 ta` Jannar 1980 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (**Dok. A**).*

*Illi l-konvenuta hija propjetarja tal-fond numru numru wiehed u ghoxrin (21), Triq iz-Zabbarija, is-Siggiewi, hekk kif jirrizulta mill-kuntratt datat 7 ta` Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion (**Dok. B**).*

Illi fil-fond tal-konvenuta, f`livell oghla mill-fond ta` l-esponent, hemm setah jew ambjent simili illi ghandu veduta ghal fuq din il-bitha li l-esponent ghandu fuq wara tal-garaxx tieghu.

*Illi l-opramorta li precedentement kien hemm sabiex taghlaq is-setah tal-konvenuta, tnehhiet, u dan billi nqala` l-hajt tal-gebel li kien hemm, thalliet biss l-ewwel filata tieghu, u minflok twahhlet jew tqieghdet struttura tal-perspex jew tal-hgieg, li ma ssostitwiet bl-ebda mod l-opramorta li kien hemm qabel (**Dok. C**).*

<u>Dikjarazzjoni dwar l-oggett tal-kawza mill-attur Anthony Borg</u>.

*Illi l-esponent huwa propjetarju tal-garaxx bin-numru Triq iz-Zabbarija, is-Siggiewi, kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti datat 6 ta` Jannar 1980 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (**Dok. A**).*

*Illi l-konvenuta hija propjetarja tal-fond numru numru wiehed u ghoxrin (21), Triq iz-Zabbarija, is-Siggiewi, hekk kif jirrizulta mill-kuntratt datat 7 ta` Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion (**Dok. B**).*

Illi fil-fond tal-konvenuta, f`livell oghla mill-fond ta` l-esponent, hemm setah jew ambjent simili illi ghandu veduta ghal fuq din il-bitha li l-esponent ghandu fuq wara tal-garaxx tieghu.

*Illi l-opramorta li precedentement kien hemm sabiex taghlaq is-setah tal-konvenuta, tnehhiet, u dan billi nqala` l-hajt tal-gebel li kien hemm, thalliet biss l-ewwel filata tieghu, u minflok twahhlet jew tqieghdet struttura tal-perspex jew tal-hgieg, li ma ssostitwiet bl-ebda mod l-opramorta li kien hemm qabel (**Dok. C**).*

Illi ghalhekk l-opramorta li kienet tezisti qabel wiehed jista` jghid li tnehhiet, u anke jekk baqa` xi parti minnha, din zgur mhijiex ta` l-gholi mehtieg fl-Artikolu 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi interpellata sabiex tgholli din l-opramorta sal-gholi rikjesti mil-ligi, il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Raguni ghala qed issir il-kawza mill-attur George Borg.

Illi ghalhekk, l-opramorta li kienet hemm qabel, wiehed jista` jghid li tnehhiet, u anke jekk baqa` xi parti minnha, din zgur mhijiex ta` l-gholi mehtieg fl-Artikolu 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi interpellata sabiex tgholli din l-opramorta sal-gholi rikjesti mil-ligi, il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Raguni ghala qed issir il-kawza mill-attur Anthony Borg

Illi ghalhekk, l-opramorta li kienet hemm qabel, wiehed jista` jghid li tnehhiet, u anke jekk baqa` xi parti minnha, din zgur mhijiex ta` l-gholi mehtieg fl-Artikolu 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi interpellata sabiex tgholli din l-opramorta sal-gholi rikjesti mil-ligi, il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Talba

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet fuq premessi, joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata tgholli l-hajt ta` l-opramorta f`gholi ta` metru u tmenin (80) centimetru mill-invell tal-bejt, b`hajt ta` l-istess hxuna tal-hajt divizorju li jinsab mill-invell tal-bejt `l isfel, u dan kollox ai termini ta` l-Artikolu 427 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Tiddikjara illi fl-istat kurrenti, l-opramorta in kwestoni mhux qed tirrispetta l-esigenzi tal-ligi kif elenkati fl-ewwel talba, u hekk kif misjuba specifikatament fl-istess Artikolu 427 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggilha l-Qorti, occorrendo b`opera ta` periti nominandi, ittella` l-hajt ta` l-opramorta in kwestjoni ghal gholi ta` metru u tmenin (80) cetimetru, b`dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li joghgobha timponi l-Qorti.

4. Fin-nuqqas li l-konvenuta taghmel dak lilha mitlub fit-tielet talba, l-istess esponenti jigu awtorizzati sabiex a spejjez ta` l-istess konvenuta, taht supervizjoni tal-periti nominandi jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji ghall-fini tat-tielet talba.

5. Tikkundanna lill-istess konvenuta, sabiex fl-eventwalita` li jkollom jaghmlu x-xoghol l-esponenti kif mitlub fir-raba` talba, il-konvenuta thallas lill-esponenti l-ispejjez kollha minnhom inkorsi sabiex l-imsemmija hajt jittella`, u dan wara li tali spejjez jigu certifikati mill-perit mahtur mill-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra legali tal-21 ta` Frar 2017, kontra l-konvenuta, minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-atturi.

Rat il-lista tax-xhieda taghhom u l-elenku ta` dokumenti..

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-28 ta` Lulju 2017 li taqra hekk:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuta Buhagiar Maria Theresa, propjetarja tal-fond bl-indirizz numru wiehed u ghoxrin (21), Triq iz-Zabbarija, is-Siggiewi kellha l-permessi kollha mehtiega biex tagixxi fl-att tal-bini tal-opramorta taghha u allora kwalunkwe struttura giet mibnija in linea mal-ligi u dana kif ser jigi ampjament ippruvata waqt il-mori tal-kawza.

2. Illi l-atturi isostnu illi l-agixxar tal-konvenuta ma kienx tal-gholi mehtieg skond l-artiklu 427 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta. Dan mhuwiex

minnu skond il-permessi migbura mill-konvenuta. Ghaldaqstant, il-konvenuta ma kienitx obbligata skond il-ligi biex tgholli din l-opramorta hekk kif kienet mitluba minn atturi.

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-istruttura mertu tal-kawza hija pjenament in konformi mal-ligi u mhuwiex minnu illi tikser xi disposizzjonijiet tal-ligi.

4. Illi b`hekk l-opramorta tal-konvenuta qieghda tirrispetta l-esigenzi tal-ligi specifikament skond l-Artiklu 427 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-ligijiet.

5. Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti fis-sens illi precedentement kien hemm sabiex taghlaq is-setah tal-konvenuta tnehhiet u dan billi nqala l-hajt tal-gebel li kien hemm, thalliet biss l-ewwel flata tieghu, minflok twahhlet jew tqieghdet struttura tal-perspex jew tal-hgieg, li ma ssotitwiet bl-ebda mod l-opromorta li kien hemm qabel hija ghal kollox insostenibbli.

6. Illi r-rikorrenti qabel ma bdew dawn ix-xogholijiet kien ben saputi bid-dettalji tax-xogholijiet u la qatt ma opponew u lanqas biss ghamlu sottomissjonijiet taghhom quddiem il-MEPA u wisq anqas quddiem xi entita ohra. Li kieku tali oppozizzjoni tqajmet qabel u li kieku r-rikorrenti ma tax il-kunsens lil sid il-fond, l-ilmenti taghhom kienu certament jigu ndirizzati u sid il-fond zgur illi ma kienx jidhol f`obbligi ta` natura finanzjarji estensivi – obbligi illi, li kieku kien jaf illi x-xogholijiet kienu opposti mill-mittenti, ma kienx jassumihom.

7. Illi madanakollu l-konvenuta ghalhekk kellha kull dritt taffettwa x-xogholijiet fil-fond taghha.

8. Illi di piu m`hemm l-ebda introspezzjoni ghall-propjeta` tal-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat id-digriet taghha tal-5 ta` Ottubru 2017 fejn hatret lil Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jassistiha waqt l-access tal-31 ta` Ottubru 2017 fil-post in kwistjoni.

Rat illi l-perit tekniku ghamel verbal tal-access, hejja pjanta u ha numru ta` ritratti.

Rat id-dokumenti li pprezent l-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda.

Rat id-digriet li tat fis-27 ta` Frar 2018 fejn hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku li kienet konfermata bil-gurament fl-10 ta` Mejju 2018.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-atturi.

Rat illi l-konvenuta ma pprezentatx nota ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Xiehda

Perit Matthew Briffa xehed li huwa kellu nkariku mill-atturi sabiex jispezzjoni l-propjeta` taghhom fis-Siggiewi. Huwa nnota li l-fond li jigi fuq l-ambjenti tal-atturi kellu opramorta tal-gebel. Meta rega` mar it-tieni darba, l-opramorta tal-gebel ma kinitx ghadha hemm ghaliex flokha sar *railing* ta` l-*aluminium*. L-opramorta originali kienet ta` erba` filati u kienet qed thares ghal fuq l-arja ta` garage li kellu bitha.

Stqarr illi l-fondi tal-atturi jikkonsistu minn zewg garages li huma adjacenti. Huwa qatt ma dahal fil-proprjeta` ta` fuq.

Muri r-ritratti li ha l-perit tekniku waqt l-access, ikkonferma li dawn juru l-istat ta` fatt li rah u meta mar ghand l-atturi t-tieni darba.

L-attur George Borg xehed illi huwa s-sid ta` garage sitwat fi Triq iz-Zabbarija, Siggiewi, u qieghed fil-livell tat-triq. Huh l-attur l-iehor ghandu garage ma` genb tieghu.

Qal illi l-fond tal-konvenuta jinsab aktar fil-gholi mill-garages taghhom. Dan il-fond kellu opramorta tal-gebel gholja erba` filati minghajr hgieg.

Xehed illi fl-14 ta` Awissu 2015 osserva ragel iwaddab kantun minn gol-gallarija tal-fond tal-konvenuta ghal gol-kaxxa ta` vann. Avza lil huh li mar fuq il-post u sab wiehed qed ikejjel biex isir *aluminium*.

Sostna li meta gie biex jitwahhal l-*aluminium,* irrizulta li kienet tnehhiet l-oparmorta. Qal lil min kien ser iwahhal li l-opramorta kienet inqalghet bla permess. Ghalhekk dan baqa` ma wahhalx l-*aluminium*. Spjega li xi jiem wara, mar haddiehor li qabad u wahhal l-*aluminium* minkejja li kien imwiddeb biex jieqaf. Mal-*aluminium* twahhal hieg matt.

Qal li huwa ma ra l-ebda permess imwahhal qabel saru x-xogholijiet.

Insista li hu u huh ghandhom mibni kollox bil-permess.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-opramorta ma setghet tinqala`.

Fisser illi huwa ma kienx talab il-hrug ta` mandat biex iwaqqaf lill-konvenuta milli twahhal l-*aluminium* ghalkemm ghamel kwerela mal-pulizija.

Qal ukoll illi kien baghat ittra lill-MEPA biex jivverifika dwar permessi izda ma nghatat l-ebda risposta.

Sahaq illi huwa jiddejjaq li mill-fond taghha l-konvenuta thares ghal fuqu. Irid illi l-opramorta tal-konvenuta tkun gholja seba` filati skont il-ligi.

L-attur Anthony Borg kkonferma x-xiehda ta` huh l-attur l-iehor.

Xehed illi huwa mar fuq il-post wara li huh l-attur l-iehor qallu li l-opramorta tal-fond tal-konvenuta kienet inqalghet. Meta mar fuq il-post, ra wiehed ikejjel biex isir l-*aluminium.* Meta staqsa x`kien se jsir, kien pront harereg ir-ragel tal-konvenuta li qallu li kollox li qed isir bil-permess.

Oliver Magro mill-Awtorita` tal-Ippjanar xehed li kienu prezentati tlett applikazzjonijiet mill-konvenuta dwar il-fond mertu ta` din il-kawza. Kienet prezentata applikazzjoni ghal *compliance* maghrufa bhala *concession application.* Il-*concession* harget fit-2 ta` Settembru 2015. It-tieni applikazzjoni kienet *regularisation application* Ref RG 282/17. Marthese Buhagiar talbet l-istess haga li kienet talbet fil-*concession.* Kienet tirrigwarda d-daqs tal-bitha ta` wara tal-fond taghha u l-kamra li saret fil-bitha. Ma kenitx tirrigwarda opramorta jew xi gallarija f`opramorta. Din l-applikazzjoni kienet irtirata. Imbaghad saret *regularisation application* Ref 415/17 sabiex tigi regolarizzata *the existing maisonette.* Il-permess hareg fis-6 ta` Gunju 2017.

Fil-**kontroezami**, xehed illi ma vverifikax jekk il-konvenuta kinitx nehhiet cint fuq ordni tal-MEPA. Qal illi jekk l-opramorta tidher fil-permess Nru RG 415/17 ifisser li l-opramorta jew gallarija kienet regolarizzata mill-MEPA.

Il-konvenuta xehdet illi qabel hargu l-permessi, fil-fond taghha kien hemm gallarija tal-gebel. Spjegat li nghatat struzzjonijiet biex iddahhal ic-cint `il gewwa. Tellghet cint. Meta qalghet il-gebel, l-atturi baghtulha l-pulizija. Perit Stephen Psaila u l-MEPA qalulha sabiex taghmel hgieg madwar ic-cint kollu.

Xehdet illi l-atturi kienu dejjem imqabbdin maghha.

Qatt ma lmentaw dwar ic-cint qabel ghamlet ix-xoghol skont il-permessi tal-MEPA.

Qalet li meta applikat biex il-post taghha jigi kollu bil-permess, il-kawza tal-lum ma kenitx ghadha istitwita.

Fil-**kontroezami**, ikkonfermat illi nehhiet l-opramorta tal-gebel u l-kolonni sabiex minflok ghamlet *screen* tal-hgieg jew *perspex.* L-ufficjali tal-MEPA kienu qalulha li l-atturi kienu qeghdin hazin.

Xehdet illi kien il-perit fuq struzzjonijiet tal-MEPA li rrakkomanda li jsir dak li hemm illum.

Tghid illi hija ghamlet skont ma rrakkomanda l-perit.

Perit Stephen Psaila xehed illi l-konvenuta kellha tapplika ghal koncessjoni sanitarja ghax kellha l-bitha ta` wara izghar milli suppost. Kien hemm skema tal-Gvern illi ghal infrazzjoni ta` dik ix-xorta tinghata koncessjoni wara l-hlas ta` mmulta. Saret applikazzjoni u l-koncessjoni nghatat.

Stqarr illi meta applika mal-MEPA, kienu avzat illi sabiex il-proprjeta` tkun eligibbli ghall-iskema, kellu jinqala` l-hajt u dan kellu jigi rtirat biex jinzammu l-hames piedi mat-tul kollu.

Qabel hareg il-permess, l-opramorta kienet illegali. Saret l-applikazzjoni propju sabiex il-kwistjoni tkun regolarizzata.

Ipprezenta ritratti ta` kif kien l-istat ta` fatt qabel u wara li saru x-xogholijiet.

Xehed illi qabel kien hemm erba` filati gebel opramorta.

Il-konvenuta ghandha veranda u tahtha hemm zewg garaxxijiet.

Spjega li l-gebel tnehha u twahhal *aluminium railing* hames piedi b` kollox `il gewwa. Dan ifisser illi l-linja ta` wara nett fejn tmiss ma` terzi nzammet hames piedi minnha u llum hemm *railing* flok il-gebel.

Qal li l-kejl ta` hames piedi huwa mill-hajt ta` wara li jifred l-art tal-*maisonette* u taz-zewg garaxxijiet.

B` referenza ghal Dok PS 2, in partikolari z-zewg ritratti fit-tieni folja, stqarr li dawk qeghdin juru r-*railing* kif sar.

Ikkonferma li l-permess hareg soggett ghad-drittijiet ta` terzi.

Fil-**kontroezami**, xehed illi baqa` trijangoli zghar li baqghu jappartjenu lill-konvenuta izda li hi m`ghandhiex access ghalihom. Il-maqrut zghir bejn ir-*railing* u l-hajt jaghmel parti mill-hames piedi rikjest sabiex jinhareg il-permess. Il-bicca l-kbira tal-hames piedi qeghdin fuq l-arja tal-btiehi ta` l-atturi. Stqarr illi kieku ma tnehhewx dawk l-erba` filati, il-permessi ma kinux johorgu.

III. L-access

Il-Qorti kellha okkazjoni tmur fuq il-post.

Kienet assistita mill-Perit Mario Cassar.

Waqt l-access sar verbal.

Il-verbal ighid hekk :-

> *L-ewwel ma marret il-qorti kien fil-fondi tal-atturi, li huwa zewg garages, wiehed hdejn l-iehor, li huma sottoposti ghall-mezzanin tal-konvenuta.*
>
> *Kienet murija mill-bitha ta` garage minnhom it-terrazzin sovrastanti tal-konvenuta li huwa kompost minn hajt u aluminium. It-terrazzin jaghti ghaz-zewg btiehi tal-garages tal-atturi.*
>
> *Il-qorti marret imbaghad fil-fond tal-konvenuta u rat it-terrazzin in kwistjoni.*
>
> *Il-qorti tat struzzjonijiet lill-perit tekniku sabiex jiehu ritratt u jhejji pjanta fejn jindika l-fatti kollha rilevanti ghall-mertu ta` din il-kawza."*

IV. Ir-relazzjoni teknika

B`digriet li tat fis-27 ta` Frar 2018, il-Qorti hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet.

Il-perit tekniku pprezenta relazzjoni.

1. Osservazzjonijiet

Il-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

I. Illi t-talbiet attrici huma kollha msejsin fuq l- ***artiklu 427/1/2 tal-kap 16 tal-Kodici tal-Ligijiet ta` Malta****. Dan l-artiklu tal-ligi illi jiddefinixxi l-parametri fizici ta` gholi ta` hajt divizorju bejn* ***bjut*** *ta`sidien differenti huwa :*

427.

(1) Dak li min ***fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt****, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru* ***mill-invell tal-bejt.***

(2) Il-bicca tal-hajt li tizdied `il fuq mill-invell* ***tal-bejt*** *ghandha tkun tal-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell `l isfel.

II. Illi ***l-Perit Stephen Psaila*** *xehed fis-seduta tas-****27 ta` Frar 2018****. Huwa nforma l-Qorti illi kien issottometta zewg applikazzjonijiet ta` zvilupp, f` isem il-konvenuti,* ***Dok PS1*** *(permit ref CTB/00213/15 a fol 90 u 91 tal-process) u* ***Dok PS 2*** *(permit ref RG 415/17 – regularization of existing maisonette a fol 100 sa 103 fil-process). Illi l-esponent innota illi fl-ahhar permess, il-perit irregolarizza it-terazzin ta` fuq wara tal-maisonette tal-konvenuti. Dawn jirriflettu l-istat prezenti tal-fond tal-konvenuti.*

III. Illi f` dak l-istadju tal-ipprocessar tal-applikazzjonijiet l-atturi ma setghux joggezzjonaw, u l-oggezzjoni taghhom tigi milqugha, ghal fatt illi din kienet tirrigwarda punt ta` natura legali illi setghet tigi ttrattata fil-Qrati Civili. Illi min-naha l-ohra l-applikazzjoni ghar-regolarizzar ma kienx ser jikkostitwixxi zvilupp.

IV. Illi mix-xhieda prodotta u waqt l-access illi l-esponent ghamel fil-prezenza tal-Qorti tal-31 t` Otturu 2017, l-esponent ikkonstata illi l-maisonette sovrastanti ghal garaxx tal-atturi hija proprjeta` tal-konvenuti.

V. Illi l-konfini ta` din il-proprjeta`, fuq in-naha ta` wara hija t-tarf tac-cint illi twaqqa` mill-istess konvenuti biex jintroducu l-aluminium/glazed paraphet wall kif indikat fil-pjanta sottomessa mill-istess esponent a fol 39 fil-process, biex jkunu jistghu jigu konformi mal-permess.

VI. Illi l-esponent ikkonstata illi l-bicca ta` arja miftuha ta` wara tal-maisonette tikkostitwixxi terazzin, u bl-introduzzjoni tal-aluminium/glazed paraphet wall irrizulta trijanglu li baqa` ta` proprjeta` ta` l-istess konvenuti- immarkat bil-kulur isfar fuq ir-ritratt ***Dok MCX1.*** *Dan ir-ritratt juri l-istat prezenti dwar il-kaz ta` l-allegata introspezzjoni.*

VII. Illi l-parti tal-bitha tal-atturi fuq in-naha tal-lemin hija msaqqfa bil-corrugated sheeting, immarkat bil-kulur isfar fuq ir-ritratt ***Dok MCX2.****"*

2. <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn :-

1) Illi l-istat ta` fatt prezenti dwar l-arja mertu tar-rikors promotur, huwa dak indikat fid-dokument – ritratt ***Dok MCX1.***

*2) Illi l-esponent ma dahalx fil-mertu tal-interpretazzjoni tal-****Artikolu 427 (1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta****, jekk it-****terazzin*** *ta` wara tal-maisonette tal-konvenuti illi jhares fuq il-bitha tal-garaxx tal-atturi, jikkwalifikax bhala* ***bejt****, o meno. Kif zviluppaw l-affarijiet, ma hemmx hajt taht l-aluminium/glazed paraphet wall.*

*3) Illi z-zewg permessi pprezentati mill-****Perit Stephen Psaila,*** *fuq il-fond* ***"Raymar", 21, Triq iz-Zabbarija, is-Siggiewi*** *gew approvati mill-****Planning Authority*** *u senjatament kienu biex jissanzjonaw u jirregolarizaw irregolaritajiet prezenti fil-bini mill-att*

ta` ppjanar u sanita. Il-permess ma jkoprix obbligazzjonijiet ohra illi jirrizultaw mil-ligijiet civili.

3. Il-portata probatorja ta` relazzjoni teknika

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Il-*giudizio dell`arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

V. **L-Art 427 tal-Kap 16**

L-atturi jirreferu ghall-Art 427 tal-Kap 16 bhala l-bazi fid-dritt ghall-azzjoni odjerna.

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

> *(1) Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt.*
>
> *(2) Il-bicca tal-hajt li tizdied `il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun tal-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell `l-isfel.*
>
> *(3) Jekk kull wiehed miz-zewg girien ghandu tarag li jiehu ghall-bejt tieghu, kull wiehed minnhom jista` jgieghel lill-iehorjohrog in-nofs tal-ispiza mehtiega biex jitgholla l-hajt divizorju kif jinghad hawn fuq.*

Saret analizi ta` din id-disposizzjoni fil-kawza fl-ismijiet **Maria Cini vs Lucia sive` Lucy Saliba et** li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Gunju 2010.

Il-Qorti tal-Appell ghamket referenza ghad-decizjoni tal-Ewwel Qorti u osservat hekk :-

> *Fir-rikors guramentat l-attrici ppremettiet li " … il-hajt divizorju ta` bejn il-fond tal-konvenuta u l-proprjeta` ta` l-attrici meta fil-bini tal-konvenuta hemm tarag li jiehu ghall-bejt, ma huwiex ta` l-gholi minimu stipulat fl-artikolu 427(1) tal-Kodici Civili" (fol. 2). Min-naha ta` l-attrici tidher li gialadarba jezisti tarag jaghti lok ghal holqien tas-servitu` legali kontemplata fl-Artikolu 427(1) tal-Kodici Civili.*
>
> *Bhala difiza, il-konvenuti jsostnu li " … t-tarag li ghalih saret riferenza fir-rikors promotur jinsab fil-fond proprjeta` tal-eccipjenti, ossia fuq in-naha ta` gewwa tal-proprjeta` taghhom, u jinsab f`distanza ta` aktar minn tletin pied (30`) minn mal-proprjeta` tal-atturi rikorrenti" (fol. 13).*

*Gialadarba l-opramorta hi konsiderata bhala servitu` legali "nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all`esercizio del diritto di proprieta` vicine o contigue, la naturale conseguenza che discende da tale principio è che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta`, deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l`innalzamento dell` opera morta"- **Marianna Zammit Gauci vs Sac. Loreto Callus**, deciza mill-Qorti ta` l-Appell Civili fit-23 ta` April 1926 (Vol. XXVI .i.462). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni moghtija mill-gurisprudenza li t-test tal-ligi hi dik li l-bejt ossija "terrazzo" fejn l-opramorta hi indikata "sia abitualmente accessibile". L-iskop ta` dan il-provvediment hu biex jittutela l-interessi tal-privat. Ghalhekk hu evidenti li kuntrarjament ghal dak li ppremettiet l-attrici fir-rikors guramentat, l-ezistenza ta` tarag m`hijiex wahedha bizzejjed biex jiskatta l-obbligu fuq il-gar li jgholli l-opramorta a tenur ta` l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili (Kap. 16).*

*Fil-kawza fl-ismijiet **John Haber vs John Spiteri** deciza mill-Qorti ta` l-Appell (Ghawdex) Superjuri fis-26 ta` April 2006, gie osservat: "Kif maghruf, di regola d-destinazzjoni ta` bini ta` hajt hu dak ta` demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-gheluq tal-proprjeta`. Dak li trid il-ligi fil-kaz ta` opramorta hu li bl-innalzament tal-hajt divizorju sa l-gholi preskritt bl-Artikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tnehhija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet **Elizabeth Grech -vs- Carmela Vella**, Appell Civili, 14 ta` Marzu 1984, "il-legislatur ried li jelimina l-introspezzjoni ghal go proprjeta` ta` haddiehor bil-konsegwenti skomodu lil min jghammar fil-fond soggett ghal dik l-introspezzjoni". Ara wkoll Kollez. Vol. XIX P II p 86". Il-Qorti kompliet tosserva li, "Kif interpretat mill-gurisprudenza kopjuza fuq il-materja u llustrata aktar `il fuq, bl-artikolu tal-ligi in diskussjoni l-voluntas legislatoris tidher li hi dik li principalment, oltre li tiskansa l-perikolu, telimina kull introspezzjoni diretta fil-proprjeta` ta` haddiehor. Jidher ukoll minn din l-istess gurisprudenza illi l-metru adoperat biex jitkejjel l-istat ta` fatt tendenti ghal din l-introspezzjoni hu dak ta` l-abitwalita` ta` uzu, u allura l-abitwalita` ta` l-iskomdu ta` min ikun*

jghammar fil-proprjeta` suggetta ghal dak l-iskomdu. Ara b`zieda mas-sentenzi fuq citati, dawk fl-ismijiet ***__Salvatore Spiteri –vs- Filomena Magro__****, Qorti Civili, Prim` Awla, 26 ta` April 1958 u* ***__Enoch Buhagiar -vs- Joseph Mallia__****, Appell, 5 ta` Ottubru 1998". Fil-kaz odjern ma saret l-ebda prova dwar l-abitwalita` ta` uzu ta` dan il-bejt u inoltre mill-provi ma rrizultax li minn dan il-bejt hemm xi introspezjoni ghal gewwa d-dar tal-attrici. Fil-fehma tal-Qorti, applikat l-insenjament tal-gurisprudenza, l-iskop tal-Artikolu 427 tal-Kodici Civili m`huwiex ghal kazijiet fejn il-bejt jaghti ghal fuq sqaq (li bhal kaz odjern jista` jkun privat), u ma tressqu l-ebda provi li fil-konkrett u b`mod oggettiv jista` jkun hemm introspezzjoni ghal gewwa d-dar fejn tabita l-attrici. Fic-cirkostanzi anke f`dan ir-rigward il-Qorti tqies li t-talba tal-attrici m`hijiex gustifikata.*

Il-Qorti ta` l-Appell irrimarkat :-

Din il-Qorti taghmel cara mill-ewwel li hi ma tikkondividix il-hsieb tal-Ewwel Qorti li wassalha biex tichad it-talbiet numru 7, 8 u 9, ghalkemm, kif ser naraw, kien hemm raguni ohra ghala dawn kellhom jigu michuda. L-ewwel Qorti, bir-ragunament taghha, ziedet kriterju iehor, oltre dak tat-tarag, ghall-applikabbilita` tal-Artikolu 427(1), cioe` l-kriterju tal-accessibilita` u/jew uzu abitwali tal-bejt li jkun. Huwa importanti li meta qorti ticcita minn sentenza – specjalment meta ticcita mix-chapeau li normalment jipprecedi r-riproduzzjoni tas-sentenza fiddecizjonijiet pubblikati – tassigura ruhha li l-fatti tal-kaz li ghalih tkun qed issir referenza jkunu identici ghall-fatti tal-kaz de quo, jew li ghall-anqas dik il-qorti tkun verament qed tenuncja principju ta` applikazzjoni generali. Huwa perikoluz hafna li wiehed jestrapola minn kawza ghal ohra (haga llum aktar facli bis-sistema tal-cut and paste tal-kompjuters) minghajr ma joqghod attent li dak li jkun qed jigi riprodott ikun verament applikabbli ghall-kaz de quo. Hekk, per ezempju, l-ewwel Qorti kkwotat b`approvazzjoni, u b`sottolinear, mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sedenti Sir Arturo Mercieca u l-Imhallfin Agius u Camilleri) tat-23 ta` April 1926 fl-ismijiet* ***__Marianna Zammit Gauci v. Sacerdote Loreto Callus__****. Pero` f`dik il-kawza ma kienx hemm kwistjoni ta` tarag li jwassal

ghall-bejt jew ghat-terrazza, u kien proprju ghax ma kienx hemm tali tarag li allura, b`applikazzjoni ta` disposizzjoni ohra tal-ligi u mhux ta` dak li llum hu l-Artikolu 427(1) tal-Kap. 16, dik il-Qorti ghamlet referenza ghall-htiega tal-accessibbilita` jew uzu abitwali tat-terrazza in kwistjoni. In fatti, f`dik is-sentenza din il-Qorti kienet qalet proprju hekk: "Che non si puo` aderire alla teoria enunciata dalla prima Corte e messa a sostegno dalla decisione da cui e` appello che vorrebbe attribuire ad uno dei vicini il diritto d`innalzare l`opera morta sul muro proprio dell`altro vicino, e senza il consenso del medesimo, malgrado che, come nella specie di fatto, non vi siano scale pel terrazzo che non e` abitualmente accessibile" (sottolinear tal-Qorti kif illum komposta). Fi kliem iehor – u hekk hu s-sens tal-gurisprudenza kwazi kollha – huwa biss meta ma jkunx hemm tarag li jaghti ghall-bejt (jew, kif kien jinghad dari, terrazza) li tidhol il-kwistjoni tal-access abitwali o meno; izda meta jkun hemm tali tarag, jiskatta l-Artikolu 427(1) minghajr ma hemm ghalfejn wiehed joqghod jara jekk il-bejt hux abitwalment uzat o meno – it-tarag huwa prova oggettiva ta` tali uzu abitwali. Hekk, aktar recentement, ippronunzjat ruhha wkoll korrettement il-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet, ***<u>Francis u martu Josephine Fenech u Maria armla ta` Andrew Chetcuti vs John u Joseph ahwa Grima li b`digriet tal-Qorti tat-23 ta` April, 2002 gew imhassra u mibdula fl-isem ta` Sunsites Limited (</u>****Prim Awla tal-Qorti Civili, per Imhallef Tonio Mallia, deciza 14 ta` Novembru 2002), fejn saret referenza wkoll ghall-artikolu 427(1) in dizamina :*

*"Illi jehtieg opromorta mhux biss meta jkun hemm tarag regolari li jipprovdi access ghall-bejt, izda wkoll meta l-bejt ikun accessibili facilment permezz ta` xi mod iehor u allura jkun uzat abitwalment b`mod li l-introspezzjoni ghall-proprjeta` ta` haddiehor tkun abitwali u ghalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta` min jghammar fil-proprjeta` adjacenti (Kollez. Vol. XXXIX.II.885 u l-gurisprudenza fiha citata; ara wkoll "****<u>Galea et vs Formosa et</u>****" decisa minn din il-Qorti fl-10 ta` Jannar, 2000, li titkellem fuq il-htiega ta` opramorta anke meta hemm biss "il-possibilita` ta` access")."*

…

Issa fil-kaz in ezami, ma hemmx dubju li l-bejt tal-konvenuti ghandu access permezz ta` tarag – dan jirrizulta mill-istess risposta tal-konvenuti ghar-rikors promotorju. Dak li huwa nieqes f`dan il-kaz, pero`, huwa prova sodisfacenti dwar l-ezistenza o meno ta` din l-opramorta li l-attrici appellanti qed tghid li ghandha tigi innalzata."

Sentenza ohra li tghin ghall-gudizzju fil-kawza tal-lum kienet dik moghtija fil-5 ta` Dicembru 2013 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Manuel Stellini vs Mariella Camilleri** fejn dwar il-fatt li fil-fond kien hemm imwahhla struttura tal-injam gholja hames piedi minflok cint kien osservat hekk :-

"Illi l-attur qieghed jipprocedi b`din il-kawza a tenur ta` l-artikolu 427 tal-Kodici Civili …

*Hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et** (Cit Nru : 2450/00 JRM deciza fis-7 ta` Frar, 2002) "il-qofol kollu ta` dan il-jedd jissejjes fuq il-principju li sid ta` post ghandu jedd igawdi hwejgu bla ndhil u minghajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-girien tieghu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx holoq jew ippermetta servitu` favur l-oghla post (App Civ. Deciz fil-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza fl-ismijiet **E. Buhagiar vs J. Mallia** (Kollez. Vol: LXXXII .ii.719)).*

Illi l-hames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li ghandhom jigu mharsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluz setah); (b) li jitla` jew jista` jitla` ghalih b`tarag, jew, kif inghad f`ghadd ta` sentenzi, b`modi ohra ta` access li jirrendu t-tlugh fuq dak il-bejt jew setah mhux wiehed difficli jew skabruz; (c) li l-hajt ghandu jitgholla sa metru u tmenin centimetru `l fuq minn wicc il-bejt jew setah tal-post l-izjed gholi; (d) li l-hajt li jittella` ghandu jkun tal-istess hxuna tal-hajt li fuqu jittella`; u (e) li dan jittella` bi spejjez tas-sid tal-post l-izjed gholi, sakemm is-sidien taz-zewg postijiet ma jkollhomx bejt jew setah li t-tnejn jitilghu ghalih b`tarag jew mezz iehor ta` access kif inghad u li jkunu, bejn wiehed u iehor fl-istess livell, f`liema kaz l-ispejjez ghat-titligh tal-hajt jinqasmu bejniethom;".

Illi mill-atti partikolarment mir-ritratti ezebiti rrizulta mill-konvenuta stess li huwa facli li wiehed jittawwal minn gol-bini tal-konvenuta ghal go dak tal-attur. Infatti l-attur huwa proprjetarju ta` ghalqa li tmiss direttament mad-dar ta` abitazzjoni ta` l-intimata. Mhux kontestat li l-bejt tal-konvenuta huwa facilment accessibbli. Jidher ukoll u lanqas mhu kontestat li l-gholi tac-cint min-naha tal-bejt tal-konvenuta huwa inqas milli ghandu jkun skont il-ligi.

Infatti fil-verbal tas-seduta tal-5 ta` Lulju 2013 gie verbalizzat li l-hajt divizorju fih gholi ta` xi tlieta jew erba` filati.

Il-kwistjoni li ghandha quddiemha l-Qorti hija jekk it-twahhil ta` struttura ta` l-injam min-naha tal-konvenuta li permezz taghha ssostni li rrendiet l-hames piedi mill-bejt taghha li huwa mmedjatament attigwu ghall-proprjeta` ta` l-attur inaccessibbli teliminax l-obbligu taghha li tgholli c-cint sa` l-gholi rikjest mil-ligi.

Illi l-attur min-naha tieghu sostna li tali struttura mhix wahda sodisfacenti u dan (i) ghaliex hija wahda purament temporanja; u (ii) din l-istruttura ma jistax jinghad li ser taqta` l-introspezzjoni ghall-bitha tieghu, dan ghaliex l-introspezzjoni ghadha possibbli.

Illi biex tali kwezit jigi rizolt necessarjament trid issir referenza ghall-gurisprudenza. Fil-kawza fl-ismijiet ***Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia (*** *App Civ. Deciz fil-5 ta` Ottubru 1998), l-attur ipproceda biex il-konvenut jigi kkundannat igholli l-opramorta tat-terrazzin li mill-fond tieghu jaghti ghal fuq il-gardina tal-fond tal-istess attur. Il-Qorti rriteniet hekk:*

"Il-fatti li wiehed ikollu bejt bla tarag mhux bizzejjed biex jehilsu mill-obbligu tieghu li jibni opramorta fuq dak il-bejt.

Biex jehles minn din ir-responsabilita` jehtieg li uzu minn fuq il-bejt ma jsirx (Vol XXIX.II.230). Fejn hemm obbligu ta` bini ta` opramorta din kellha ssir kif ipprovdut fl-artikolu 123 ta` l-Ordinanza VII ta` l-1868 (illum artikolu 427(1) tal-Kodici Civili) u jekk il-gar tal-fond sottostanti hekk jesigi l-opramorta kellha ssir ta` l-gholi specifikat f`dan l-art.

Skond il-ligi min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt ghandu jgholli a spejjez tieghu l-hajt divizorju u skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna d-dritt ta` wiehed li jgieghel lill-iehor itella` l-opramorta fuq il-bejt ghandu jiftiehem fis-sens illi dan id-dritt jezisti mhux biss meta fil-fond ta` l-iehor ikun hemm tarag regolari li jaghti ghal fuq il-bejt imma ukoll meta l-bejt kien facilment accessibbli b`xi mod jew iehor u jkun abitwalment uzat u ghalhekk ikun abitwali l-iskomdu ta` min ikun ighammar fil-proprjeta` suggetta ghal dan l-iskomdu (Vol XL11.II.989, Vol XXIX.II.1230; Vol IV 125; Vol VII.93). Interessanti f`din il-gurisprudenza kopjuza, li bhala fl-istess vena hemm ohrajn; is-sentenza fl-ismijiet* ***<u>Paolo Tanti vs Carmelo Tanti</u>****, fejn il-Qorti ddecidiet li kellha ssir opramorta skond kif ipprovdut f`dan l-artikolu mhux fuq il-bejt tal-fond meritu tal-kawza imma fuq is-saqaf ta` mqajjel f`livell ferm aktar baxx li ma kienx accessibbli minn tarag regolari imma kien facilment accessibbli b`mezzi ohra u kien abitwalment uzat, bejt fuq imqajjel li seta` jkun ikkumparat mat-terrazzin taht ezami u fl-istess livell aktar baxx tal-fond (Vol XXIX.II.885);

L-artikolu 427(1) (qabel l-artikolu 464) gie kostantament interpretat fis-sens li l-legislatur ried jelimina kull introspezzjoni ghal go proprjeta` ta` haddiehor bil-konsegwenti skomdu lil min jghammar fil-fond soggettat ghal dik l-introspezzjoni. Gie ritenut li dan l-artikolu jikkrea servitu` legali maghmula ghar-ragunijiet ta` ordni pubbliku.

"L-opera morta di cui all`articolo 123 dell`Ordinanza VII del 1868 deve considerarsi quale servitu` legale nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all`esercizio del diritto di proprieta` vicine o contigue. La naturale conseguenza che discende da tale principio e che, trattandosi di disposizioni restrittive della proprieta`, deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l`innalzamento dell`opera morta" (Vol XXVI.I.466).

L-artiklu 464 (issa 427) tal-Kodici Civili li jitkellem dwar it-titligh ta` hajt divizorju, jekk il-bini ghandu tarag li jaghti ghall-bejt, jinsab fit-Tieni Ktieb tal-

Kodici Civili intitolat "Fuq il-Jeddijiet fuq il-Bini" taht it-titolu IV "Fuq isServitujiet Predjali" u dejjem gie kkunsidrat u ttrattat fil-gurisprudenza favur il-fond li jaghti l-intropezzjoni u mhux favur il-persuna li minn zmien ghal zmien tkun tghix f`dan il-post".

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anthony Cremona Barbaro vs P.L. Albert Agius Ferrante*** *(Appell Civili deciz fil-11 ta` Novembru 1997), l-Ewwel Qorti dwar il-htiega li tigi evitata kull introspezzjoni ghal fuq fond bl-inalzament ta` hitan fejn dan huwa mehtieg irriteniet li*

"Fir-rigward ta` dan l-ahhar aspett sewwa li jigi rrilevat illi l-konvenut ghandu d-dritt li jaghzel li jevita l-opramorta billi jirrendi t-terrazzini tieghu jew xi parti minnhom inaccessibbli. Anke jekk ghandu jigi osservat illi jehtieg opramorta mhux biss meta jkun hemm tarag regolari li jipprovdi access ghall-bejt izda wkoll meta l-bejt ikun accessibbli facilment permezz ta` xi mod iehor u allura jkun uzat abitwalment u ghalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta` min ighammar fil-proprjeta` adjacenti (Vol XXXIX. PII. P.885 u l-gurisprudenza fiha citata). Taht dan l-aspett allura l-Qorti ghandha biss tassigura konformita` mad-dettami tal-ligi u xejn aktar".

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Francis Fenech et vs John Grima et*** *(Cit Nru: 1869/2001TM deciza fl-14 ta` Novembru, 2002) b`referenza ghall-artikolu 427 tal-Kodici Civili inghad:*

"Dan l-artikolu, fl-ewwel lok, jitkellem fuq hajt divizorju u mhux fuq hajt komuni, u kwindi l-fatt li hajt jista` jkun ta` proprjeta` assoluta ta` wiehed mill-girien huwa rrilevanti, ghax din ir-regola tapplika xorta wahda (ara, b`riferenza ghall-artikolu 425, li wkoll jitkellem fuq "hajt divizorju", is-sentenza ta` din il-Qorti moghtija fid-29 ta` April, 1992, fil-kawza "**Desira vs Farrugia**"). Fit-tieni lok, intqal ukoll illi jehtieg opromorta mhux biss meta jkun hemm tarag regolari li jipprovdi access ghall-bejt, izda wkoll meta l-bejt ikun accessibili facilment permezz ta` xi mod iehor u allura jkun uzat abitwalment b`mod li l-introspezzjoni

*Ghall-proprjeta` ta` haddiehor tkun abitwali u ghalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta` min jghammar fil-proprjeta` adjacenti (Kollez. Vol. XXXIX.II.885 u l-gurisprudenza fiha citata; ara wkoll "**<u>Galea et vs Formosa et</u>**" decisa minn din il-Qorti fl-10 ta` Jannar, 2000, li titkellem fuq il-htiega ta` opramorta anke meta hemm biss "il-possibilita` ta` access").*

L-artikolu 427(2) ikompli jghid li :

"Il-bicca tal-hajt li tizdied `il fuq mill-invell tal-bejt ghandha tkun ta` l-istess hxuna tal-hajt divizorju minn dak l-invell `l isfel".

*Ghalkemm il-ligi ma tisigiex li l-opromorta tkun ta` l-istess materjal bhal bqija tal-hajt divizorju (ghalkemm, jista` jkun hemm kunsiderazzjonijiet ohra li jesigu l-uzu ta` l-istess materjal), tippreskrivi b`mod awtorevoli (ara "**<u>Mifsud vs Vassallo</u>**" deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Ottubru, 1993) li ghandu jkun ta` l-istess hxuna.*

*Mill-premess, mela, jirrizulta b`mod car li kull meta jkun hemm il-possibilta` ta access ghall-bejt, dak il-gar ghandu, fuq il-hajt divizorju, jtella cint ta` gholi ta` mhux anqas minn metru u tmenin centimetri, liema cint ghandu jkun ta` l-istess hxuna bhal qbija tal-hajt divizorju. Ma dan jista` jizdied li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **<u>"Vella vs Attard"</u>** decisa fit-28 ta` Ottubru, 1991, persuna ghandha d-dritt fi kwalunkwe zmien tesigi li l-opramorta tipprotegieh mis-suggezzjoni tal-vicin.*

F`dan il-kaz jidher car li l-hajt tal-lukanda proprjeta` tas-socjeta` konvenuta mhux konformi mal-ligi, ghax la hu gholi kemm trid il-ligi (fil-fatt, huwa madwar 13-il centimetru anqas) u lanqas ma jzomm l-istess hxuna (peress illi fil-parti ta` fuq tieghu, il-"hajt" jikkonsisti f`panels tal-hgieg trasparenti fi frames tal-aluminium); il-"hajt" lanqas ma jservi l-iskop li ghandu jservi, u, cioe`, li jevita introspezzjoni fil-proprjeta` tal-vicin. Is-socjeta` konvenuta ippruvat tiggustifika l-kostruzzjonijiet li ghamlet bi spjegazzjonijiet li, verament, ma ghandhom l-ebda fondament legali u motivati biss b`sens ta` utilita` u konvenjenza.

Anke jekk is-socjeta` konvenuta targumenta li l-frames tal-hgieg u aluminium mhumiex parti mill-"hajt", xorta

*jibqa` l-fatt, li l-opramorta mhux tal-gholi li trid il-ligi, u, kif gie deciz kemm-il darba, pipes, hadid u affarijiet simili m`ghandhomx jitqieghdu fuq il-wicc ta` hajt divizorju, u ghandhom jitnehhew – ara "**Cremona Barbaro vs Agius Ferrante**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-11 ta` Novembru, 1997, u "**Vella vs Chircop**" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta` Novembru, 1998.*

*Illi din il-Qorti taghmel riferenza ukoll ghad-decizjoni taghha fil-kawza "**Portelli vs Cini**" decisa fit-28 ta` Gunju, 2002, fejn estensjoni vertikali tal-hajt divizorju b`balavostri gie dikjarat li mhux mibni skond il-ligi u gie ordnat ir-remozzjoni tieghu. Gie osservat f`dik il-kawza illi:*

"Ma tista` ssir ebda kostruzzjoni fuq hajt divizorju hlief estensjoni vertikali ta` l-istess hajt, u ma jsiru ebda toqob fih (eskluzi toqob ghat-travi, morselli tal-hitan u cacciz tas-soqfa mill-gar) u, ghalhekk, hwejjeg bhal kanizzati fuq l-arja ta` wicc il-hajt ma jistghux isiru. Ma ghandu jkun hemm xejn li b`xi mod jostakola jew ifixkel l-estensjoni vertikali tal-hajt, presenti jew futuri, minn xi hadd mill-girien."

*Fis-sentenza fl-ismijiet **John Haber vs John Spiteri** (Appell Civili: 41/1992 PS deciz fis-26 ta` April, 2006) intqal :*

"(3) Issokta jigi precizat illi gjaladarba l-opramorta hi konsiderata bhala servitu legali "nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all`esercizio del diritto di proprieta` vicine o contigue, la naturale conseguenza che discende da tale principio è che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta`, deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l` innalzamento dell` opera morta" - **"Marianna Zammit Gauci -vs- Sac. Loreto Callus"**, Appell Civili, 23 ta` April 1926 (Kollez. Vol. XXVI P I p 462). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni moghtija mill-gurisprudenza lit-test tal-ligi hi dik li l-bejt ossija "terrazzo" fejn l-opramorta hi indikata "sia abitualmente accessibile";

(4) Ghalkemm il-ligi hi ta` ordni pubbliku hu accettat illi l-fini taghha mhux dak ta` utilita` pubblika

imma, invece, li jigu tutelati l-interessi eskluzivament privati tant li jinghad illi "in conseguenza il possessore del fondo vicino ha la facolta o no di esigere l` adempimento di quell` obbligo; e tale obbligo puo` farsi cessare o modificare per atto di rinunzia o di convenzione fra i vicini" - "**Vittoria vedova di Leonardo Grima -vs- Paolo Vassallo**", Appell Civili, 31 ta` Ottubru 1906, (Kollez. Vol. XIX P I p 168).

Enuncjazzjoni din akkolta fis-sentenza riportata a Vol. XLIX P II p 1070;

(5) Kif maghruf, di regola d-destinazzjoni ta` bini ta` hajt hu dak ta` demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-gheluq tal-proprjeta`. Dak li trid il-ligi fil-kaz ta` opramorta hu li bl-innalzament tal-hajt divizorju sa l-gholi preskritt blArtikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tnehhija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet "**Elizabeth Grech -vs- Carmela Vella"**, Appell Civili, 14 ta` Marzu 1984, "il-legislatur ried li jelimina l-introspezzjoni ghal go proprjeta` ta` haddiehor bil-konsegwenti skomodu lil min jghammar fil-fond soggett ghal dik leintrospezzjoni". Ara wkoll Kollez. Vol. XIX P II p 86;"

F`din l-istess sentenza l-Qorti kompliet tispjega li kif interpretat mill-gurisprudenza kopjuza fuq il-materja u llustrata aktar `il fuq, bl-artikolu tal-ligi in diskussjoni li l-voluntas legislatoris tidher li hi dik li principalment, oltre li tiskansa l-perikolu, telimina kull introspezzjoni diretta filproprjeta` ta` haddiehor. Jidher ukoll minn din l-istess gurisprudenza illi l-metru adoperat biex jitkejjel l-istat ta` fatt tendenti ghal din l-introspezzjoni hu dak ta` l-abitwalita` ta` uzu, u allura l-abitwalita` ta` l-iskomdu ta` min ikun jghammar fil-proprjeta` suggetta ghal dak l-iskomdu.

F`dan il-kaz il-Qorti kienet sabet li ma saretx prova ta` din l-abitwalita` talli wkoll mill-qaghda oggettiva l-istruttura tal-fond ta` l-appellat ma tikkonsentix fil-konkret ebda introspezzjoni kommoda u agevoli. Ma kienx allura bizzejjed biex jiskatta l-obbligu ta` l-innalzament tal-hajt il-fatt ta` l-ezistenza ut sic ta` bejt jew terrazzin meta, ghal kull fini u effetti, bhal f` dak il-kaz, il-possibilita` li tigi pratikata l-inspectio u l-prospectio fuq il-fond ta` l-attur kienet, mill-

konstatazzjoni oggettiva u reali tal-kostruzzjoni, wahda ragonevolment remota.

Illi l-argument tal-intimata huwa li bl-istruttura ta` l-injam li ghamlet irendiet hames piedi mill-bejt taghha inaccessibbli. Kif inghad fis-sentenzi precitati huwa bizzejjed li l-bejt ikun facilment accessibbli. F`dan il-kaz m`hemmx dubju li nonostante l-istruttura ta` l-injam tali struttura hija wahda temporanja (kif sostna r-rikorrent) u facilment tista` titnehha. Sahansitra l-mod kif inhi facilment wiehed jitla` maghha biex imur f`dik il-parti li l-intimata qeghda ssostni li rrendiet inaccessibbli. Oltre` dan, l-introspezzjoni xorta wahda ghadha possibbli ghalkemm forsi mhux b`daqstant facilita`. Ghalhekk l-intimata ghandha tgholli c-cint fl-gholi rikjest mil-ligi."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` Mejju 2012 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Gauci et vs Joseph Baldacchino et** inghad :-

L-atturi jibnu l-kaz taghhom kollu fuq il-jedd taghhom li ma jittawlilhom hadd fi hwejjighom. Huma jitolbu l-harsien tal-ligi bis-sahha tal-jedd moghti lilhom mill-artikolu 427 tal-Kodici Ċivili. Jghidu wkoll li dawk id-dispozizzjonijiet tal-ligi huma aqwa minn kull kundizzjoni kuntrattwali li jista` jkun hemm fit-titolu ta` kull wahda mil-partijiet ghall-gid rispettiv taghhom;

…

Illi l-kwestjoni ta` l-gholi ta` opramorta bejn zewg fondi hija kaz ta` servitu` legali u, b`zieda ma` dan, wahda li tqieset bhala ta` ordni pubbliku li tohloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggetta ghal rinunzja (P.A. 11.12.1965 fil-kawza fl-ismijiet* ***J. Axiaq vs F. Galea et*** *(Kollez. Vol: XLIX.ii.1075). Hija kaz ta` servitu` favur il-post li hu izjed fil-baxx jew ghandu ambjenti ibghax mill-post ta` biswitu u li go fihom jista` wiehed jittawwal: mhijiex servitu` favur il-persuna li tghammar f`dak il-post (Art 400(1) tal-Kap 16 u ara wkoll App. Ċiv. 14.3.1984 fil-kawza fl-ismijiet ***E. Grech vs C. Vella*** *(Kollez. Vol: LXVIII.ii.140).*

Il-possibilita` li wiehed li qieghed fis-sit li huwa oghla jista` jitla` fuq bejt jew setah tieghu u jittawwal ghal

*gos-sit li jinsab aktar fil-baxx ukoll inissel il-jedd tas-sid ta` dan tal-ahhar biex jitlob lis-sid tal-ewwel biex jgholli l-opramorta (P.A. AJM 10.1.2000 fil-kawza fl-ismijiet **__John Mary Galea et vs Ġuzeppi Formosa et__** (mhix pubblikata) ;*

*Illi minhabba f`hekk, hemm ukoll sensiela ta` decizjonijiet li jghidu li l-jedd li sid ta` post jinsisti fuq it-titligh tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni (P.A. WG 20.5.1988 fil-kawza fl-ismijiet **__Vincenza Azzopardi vs Antonia Holden__** (mhix pubblikata), imbasta li, minhabba li hija regola li tillimita l-uzu tal-gid tal-fond serventi, jirrizultaw l-elementi mehtiega biex dan il-jedd jista` jintalab (App. Ċiv. 23.4.1926 fil-kawza fl-ismijiet **__Żammit Gauci vs Callus__** (Kollez. Vol: XXVI.i.463);*

*Illi l-qofol kollu ta` dan il-jedd jissejjes fuq il-principju li sid ta` post ghandu jedd igawdi hwejgu bla ndhil u minghajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-girien tieghu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx holoq jew ippermetta servitu` favur l-oghla post (App. Ċiv. 5.10.1998 fil-kawza fl-ismijiet **__E. Buhagiar vs J. Mallia__** (Kollez. Vol: LXXXII.ii.719);*

*Illi l-hames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li ghandhom jigu mharsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluz setah); (b) li jitla` jew jista` jitla` ghalih b`tarag, jew, kif inghad f`ghadd ta` sentenzi, b`modi ohra ta` access li jirrendu t-tlugh fuq dak il-bejt jew setah mhux wiehed difficli jew skabruz (P.A. TM 14.11.2002 fil-kawza fl-ismijiet **__Josephine Fenech et vs John Grima et__** u App. Ċiv. 30.6.2010 fil-kawza fl-ismijiet **__Maria Ċini vs Lucia Saliba et__**); (c) li l-hajt ghandu jitgholla sa metru u tmenin centimetru `l fuq minn wicc il-bejt jew setah tal-post l-izjed gholi; (d) li l-hajt li jittella` ghandu jkun tal-istess hxuna tal-hajt li fuqu jittella` (Art. 427(2) tal-Kap 16); u (e) li dan jittella` bi spejjez tas-sid tal-post l-izjed gholi, sakemm is-sidien taz-zewg postijiet ma jkollhomx bejt jew setah li t-tnejn jitilghu ghalih b`tarag jew mezz iehor ta` access kif inghad u li jkunu, bejn wiehed u iehor fl-istess livell (Art. 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap 16), f`liema kaz l-ispejjez ghat-titligh tal-hajt jinqasmu bejniethom;*

*Illi inghad ukoll li, qabel ma wiehed jaqbad u jaqtaghha li ghandu jitgholla cint sal-gholi li trid il-ligi, irid jittiehed qies tal-istat li jkun jinsab fih il-hajt li fuqu sejjer isir ix-xoghol, u dan biex ma ssirx hsara bla bzonn lill-hajt innifsu (P.A. 8.1.1936 fil-kawza fl-ismijiet **Tanti vs Tanti** (Kollez. Vol: XXIX.ii.885);*

Illi mill-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, hareg li bix-xoghlijiet li saru mill-imharrkin, il-livell tal-gnien tgholla b`sitt (6) filati sal-livell tat-terrazzin li kien hemm mal-hajt. Bil-mod kif saru x-xoghlijiet, il-hajt li jifred il-post tal-atturi minn dak talimharrkin gie gholi biss zewg filati bhala gebel mill-wicc tal-pool deck;

Illi meta wiehed iqis x`ghamla ta` xoghlijiet ghamlu l-imharrkin u l-qaghda li nhalqet minhabba dawk ix-xoghlijiet u jqabbilhom ma` dak li ghadu kif issemma, wiehed ma jistax ma jsibx li dik il-qaghda gabet lill-gid tal-atturi suggett ghal introspezzjoni ehfef u aktar qawwija minhabba li x-xoghlijiet maghmula twasslu sewwasew sal-hajt li jifred gid minn iehor. Dan johrog car ukoll minn provi dokumentali li tressqu mill-atturi;

Illi l-imharrkin ressqu zewg argumenti biex jilqghu kontra t-talba tal-atturi. L-ewwel argument hu (u dwar dan ressqu b`xhud l-awtur fit-titolu taghhom) li mill-mod kif kienet mibnija d-dar taghhom, dejjem kien hemm introspezzjoni fid-dar tal-atturi u l-ambjenti taghha : bix-xoghol li sar minnhom meta bnew il-pixxina, l-imharrkin ma zdidilhomx il-vantagg li jittawlu ghal gol-gid tal-atturi. It-tieni argument hu li l-kuntratt taghhom kien jorbothom li l-hajt tal-gnien ma kellux jitgholla b`aktar minn dak imsemmi fl-istess kuntratt;

Illi l-Qorti tqis li l-fatt li, qabel ma saru x-xoghlijiet mertu tal-kaz, min ikun fil-gid tal-imharrkin seta` jittawwal ghal gol-gid tal-atturi ma jnaqqas xejn mill-jedd tal-atturi li jitolbu li dak it-titwil fi hwejjighom ma jibqax isir. Lanqas ma jghodd l-argument (imsemmi mill-imharrkin) li dak li jilmintaw minnu l-atturi ghamluh fil-konfront ta` girien ohra taghhom. Il-jedd ta` sid ta` post li jitlob li tittella` l-opramorta jiddependi mic-cirkostanzi li titlob il-ligi fiz-zmien li s-sid jirrikorri ghal dak il-jedd;

Illi dwar it-tieni argument tal-imharrkin li l-kuntratt kien jorbothom li l-hajt divizorju ma setax jitgholla aktar minn certu gholi, jibda biex jinghad li dik il-kundizzjoni kienet tinsab biss f`kuntratt li jirrigwarda l-art mixtrija mill-imharrkin. Ma ntweriex li, fil-kuntratti tal-provenjenza tal-porzjoni numru 7 (jigifieri dik li fuqha nbena l-gid li eventwalment kisbu l-atturi), kien hemm klawsola li torbot lil dak il-gid b`kundizzjoni bhal dik jew li tohloq servitu` f`dan is-sens fuq dak il-gid. Fit-tieni lok, il-klawsola msemmija kienet tistabilixxi l-gholi b`riferenza ghall-wicc tal-gnien. Ladarba dak il-wicc tgholla bix-xoghlijiet li ghamlu l-imharrkin fl-istess gnien li jaghmel parti minn hwejjighom, l-gholi tal-hajt li jifred imissu jitgholla b`mod korrispondenti biex dejjem ikun imkejjel mill-wicc rizultanti.

Fit-tielet lok, sa minn qabel ma saru x-xoghlijiet mertu tal-kaz, kienu l-imharrkin infushom li accettaw li l-hajt jitgholla b`aktar minn kemm kien meta huma xtraw il-post taghhom u f`dak il-kaz ma jidhirx li dehrilhom li l-klawsola tal-kuntratt li jsemmu llum kienet izzommhom milli jaccettaw li l-hajt ikun oghla minn dak li tghid dik il-klawsola;

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha li saru u ta` dak li trid il-ligi, il-Qorti ssib li l-ewwel talba attrici, safejn tirrigwarda t-titligh tal-opramorta fuq il-hajt li jifred hwejjighom minn post l-imharrkin, hija tajba u jmissha titntlaqa`....Illi l-opramorta trid tittella` sal-gholi u tal-hxuna li trid il-ligi u trid tintrabat b`mod li l-gholi li jizdied ma jkunx ta` hsara kemm ghall-gid tal-atturi u kif ukoll ghal dak tal-imharrkin, l-aktar minhabba t-tul mehtieg u l-harsien li jrid isir minhabba l-elementi tat-temp u l-irjieh li jistghu jahkmuh."

(ara wkoll is-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta` Marzu 2012 fil-kawza fl-ismijiet **St George`s Bay Hotel Limited vs Bay Street Holding Limited)**

Tenut kont tal-fatt li l-azzjoni attrici kienet proposta abbazi tal-Art 427(1) tal-Kap 16, jirrizulta bic-car kemm mid-disposizzjoni nnfisha u kif ukoll mill-gurisprudenza appena citata illi d-dispozizzjoni tapplika biss u esklussivament ghal dawk il-kazi fejn il-konvenut ikollu bejt li jkun accessibbli minn tarag.

VII. <u>L-estensjoni ta` servitu`</u>

Huwa principju ewlieni illi l-estensjoni ta` servitù ghandha dejjem tinghata interpretazzjoni restrittiva. Il-prezunzjoni ghandha tkun illi fil-kaz ta` dubju, servitù ghandha tkun eskluza.

Tlieta huma r-regoli li, espressament jew implicitament, skont il-gurisprudenza, ghandhom jigu applikati :-

a) illi l-ezistenza tas-servitù trid tigi ppruvata minn min jallegaha. Fil-kaz tal-lum, allegazzjoni li hemm servitu` qed issir mill-atturi u allura jispetta lilhom l-oneru tal-prova.

b) illi bhala korollari ghall-ewwel regola, l-ezistenza ta` servitù ma tistax tigi prezunta. (ara Kollez. Vol. XLIII.II.627)

c) illi l-estensjoni ta` servitù, una volta stabbilita, ghandha tigi interpretata b`mod restrittiv. (ara Kollez. Vol. XLIII.II.627)

Fil-gurisprudenza taghna, kull meta kien jezisti dubju dwar in-natura tar-relazzjoni bejn il-partijiet, l-ezistenza tas-servitù kienet eskluza u kien introdott bhala stat ta` fatt l-element tat-tolleranza. Huwa pacifiku li dan tal-ahhar ma jistax iwassal ghall-holqien ta` servitu`.

Il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "**<u>Annetta Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et</u>"** (Kollez. Vol. XXXVII.i.327) li kienet tirrigwarda allegata servitù ta` prospett.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

> *Illi hu ormaj pacifiku fil-gurisprudenza Maltija illi l-ezistenza ta` tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta` haddiehor ma hix servitù imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija; u sid dina l-art jew spazju jista jibni u jimmura t-tieqa ammenokke` sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvzax mhux is-semplici servitu` "luminum" imma jew is-servitu` "ne leminibus officiatur" jew is-servitu l-ohra "altius non tollandi" (ara App. "**<u>Perini vs. Buttigieg</u>** - 28 ta`*

*Dicembru 1860; Appell "**Barbara vs. Falzon** - 28 ta` Novembru 1890; Prim Awla "Stivala vs. Field - 29 ta` Gunju l938).*

Fil-qasam ta` l-interpretazzjoni ta` kuntratti li jkunu jikkostitwixxu jew jirregolaw servitujiet, il-konsegwenza ta` dawn il-principji hija li kull interpretazzjoni dwar l-ezistenza o meno ta` servitu` ghandha tkun restrittiva.

Inghad :-

> *Attestoche le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di servitu` sono da interpretarsi in modo restrittivo, e`qualunque dubbio e`da risolversi in vantaggion del possessore del fondo servente." (**Gio Battista Cassar vs. Luigi Mangion ed altri** – Kollezz. Vol. XVIII.ii.325)*

Dawn il-principji jghoddu ghal meta l-qorti tigi biex tittratta dwar servitù li tirrizulta minn dispozizzjoni tal-ligi, fis-sens li s-servitù ma ghandhiex tigi applikata f`sitwazzjonijiet fattwali li johorgu barra mill-parametri stretti prospettati mil-legizlatur.

VIII. Risultanzi

Fil-kaz tal-lum, sabiex il-konvenuta tista` tigi kkundannata tgholli l-"opramorta" kif qed jitolbu l-atturi, jehtieg li jissussistu l-elementi kollha stipulati fl-art 472 tal-Kap 16 senjatament : (a) li l-konvenuta ghandha bejt fil-fond taghha ; u (b) li ghandha tarag li jwassal ghal dak il-bejt.

Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-garages 23 u 25 sitwati fi Triq iz-Zabbarija, Siggiewi.

Huma sidien abbazi ta` kuntratt tas-6 ta` Jannar 1980 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (fol 6 sa 8).

Il-konvenuta hija s-sid ta` mezzanin li jissovrasta dawn il-garages skont kuntratt tas-7 ta` Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion (fol 9 sa fol 13).

Fir-relazzjoni tieghu, il-perit tekniku kkonstata li l-konfini ta` l-fond tal-konvenuta.

Sab illi din il-proprjeta`, fuq in-naha ta` wara, il-parti l-kbira tac-cint twaqqa` mill-konventa sabiex issir *aluminium/glazed paraphet wall* (ara l-pjanta a fol 39).

Il-perit tekniku kkostata li l-bicca ta` arja miftuha ta` wara tal-maisonette tal-fond tal-konvenuta tikkostitwixxi terazzin, u bl-introduzzjoni tal-*aluminium/glazed paraphet wall* kien hemm trijanglu li baqa` proprjeta` ta` l-konvenuta (ara l-kulur isfar fuq ir-ritratt Dok MCX1).

Dan ir-ritratt juri l-istat ta` fatt illum.

Il-perit tekniku jindika li l-parti tal-bitha tal-atturi fuq in-naha tal-lemin tinsab imsaqqfa bil-*corrugated sheeting*, immarkat bil-kulur isfar fuq ir-ritratt Dok MCX2.

Minn dawn il-konstatazzjonijiet jemergu zewg punti li l-Qorti trid tqis sabiex tkun tista` tiddeciedi jekk fil-kaz tal-lum isibx applikazzjoni l-Art 427 tal-Kap 16.

Fl-ewwel lok, trid tqis jekk l-ambjenti proprjeta` tal-konvenuta – indikati bhala terrazzin mill-perit tekniku – jammontawx ghal "bejt".

Fit-tieni lok, jekk tirrizultax introspezzjoni ghaliex parti mill-bitha ta` l-attur hija msaqqfa b` *corrugated sheeting.*

<u>Dwar l-ewwel punt,</u>

Fil-lexicon Malti, *bejt* huwa ndikat bhala tisqifa fuq kamra jew spazju vojt ta` natura ohra sottostanti.

Din il-Qorti tqis li l-ambjenti in kwistjoni jikkwalifikaw bhala *bejt* ghall-fini tal-Art 427 tal-Kap 16.

Taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **<u>Francesco Grima et vs William Charles Bromage et</u>** li kienet deciza fit-28 ta` Mejju 2013.

Hemm inghad hekk :-

> *Fil-kaz in ezami nsibu li l-konvenuti fin-naha ta` wara tal-fond taghha indikat fir-rikors guramentat, ghandha terrazzin li jhares ghal fuq ir-raba` ta` l-atturi u fuq raba` iehor ta` terzi. F` dan it-terrazzin, accessibbli mill-bqija tad-dar permezz ta` ftit tarag, ghandha wkoll swimming pool. Il-hajt ta` wara ta` l-istess terrazzin, fejn jaghti ghal fuq ir-raba` ta` l-atturi, jikkonsisti f` hajt tal-kantun gholi xi erba` filati, tnejn minnhom tal-kantun, u l-bqija f` forma ta` hames fethiet. Huwa ovvju li dan il-hajt mhux konformi mal-ligi li tirrikjedi gholi ta` mhux inqas minn 1.8 metri mill-invell tal-bejt. Il-konvenuta madanakollu ssostni li l-artikolu 427 tal-Kap 16 mhux applikabbli fic-cirkostanzi ezistenti tal-prorpjetajiet rispettivi. Fl-ewwel lok tghid li l-ligi, billi hawnhekk titratta minn servitu, ghandha tigi nterpretata b` mod restrittiv, u ghalhekk gialadarba dan l-artikolu jsemmi biss "bejt", m` ghandux japplika wkoll ghal postijiet ohra accessibbli mill-utenti ta` dak il-fond, li ma jikkwalifikawx bhala bejt. Huwa minnu li fil-kaz taghna m` ahniex nitrattaw minn bejt fit-tifsira tieghu ta` "arja fuq parti msaqqfa ta` bini", ghax ma jidhirx li hemm kmamar taht is-swimming pool. Imma anke s-sentenza hawn fuq citata* [b` referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **<u>St George`s Bay Hotel Limited vs. Bay Street Holding Limited</u>** deciza fil-21 ta` Marzu 2002 minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta] *ssemmi wkoll "setah" li m`huwa xejn hlief terrazzin jew kif jinghad bl-ingliz "an open air verandah." Tenut kont ukoll li l-ligi b` dawn is-servitujiet riedet thares il-privatezza tal-proprjeta` adjacenti, tant li anke bitha bejn bini u ghalqa tirrikjedti hajt ta` certu gholi, lanqas ma` tista` tigi accettata t-tezi tal-konvenuta li, ghax l-art ta` l-atturi mhix zviluppata, dan is-servitu` ma japplikax. Il-konvenuta targumenta wkoll li l-gholi tal-hajt divizorju ghandu jitkejjel mill-livell tal-ghalqa ta` l-atturi li qeghda izjed fil-baxx minn dik taghhom, imma l-ligi hija cara li l-1.8 metri ghandhom jitkejjlu "mill-invell tal-bejt"."*

L-istess inghad mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza li tat fl-14 ta` Ottubru 2015 fil-kawza fl-ismijiet "**Saviour sive Sammy Attard et vs Victor Cassar et**".

Infatti jirrizulta fid-decizjoni appenna citata illi :-

> *"It-tieni talba tal-konvenuti tikkoncerna l-introspezzjoni li jista` jsir minn dan it-terrazzin fil-fond tal-attur ghal fuq il-mandra fil-fond tal-konvenuti.*
>
> *Fil-present dan ma jistax isir ghax il-konvenuti kienu poggew zewg pjanci biex jimblokkaw din l-introspezzjoni. Billi, pero` dawn ghandhom jitnehhew a tenur ta` sentenza ohra ta` din il-Qorti, dan il-hajt irid jigi inalzat sa l-gholi rikjest mil-ligi, u cioe` sa l-gholi ta` metru u tmenin centimetru (1m.8) u dan minkejja li hawnhekk si tratta minn terrazzin u mhux bejt."*

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti m`ghandhiex dubju li l-ambjenti in kwistjoni jammontaw ghal bejt ghall-fini tal-Art 427 tal-Kap 16.

Dwar it-tieni punt.

Din il-Qorti tqis illi mill-assjem tal-provi jirrizulta li hija biss parti mill-bitha ta` l-atturi li hija msaqqfa. Ghalhekk fil-parti li mhix imsaqqfa tezisti certament introspezzjoni.

Huwa wkoll minnu li fil-parti li mhijiex imsaqqfa, hemm trijangolu ta` art indikat fid-Dok MCX 1 li jinsab irtirat ghal gol-proprjeta` tal-konvenuta, liema trijangolu sar bil-bini ta` l-*aluminium/perspex railing*.

Madanakollu din il-bicca art trijangolari xorta wahda ma tiggustifikax li ma jigix applikat l-Art 427 tal-Kap 16.

Jidher car illi l-hajt tal-proprjeta` tal-konvenuta mhux konformi mal-ligi, ghax la huwa gholi kemm trid il-ligi, u lanqas ma jzomm l-istess hxuna.

Ghal din il-Qorti, dan il-*hajt* ma jservix l-iskop intiz u cioe` li jevita introspezzjoni fil-proprjeta` tal-atturi.

B`zieda ma` dan, il-Qorti tinnota wkoll li l-parti msaqqfa mhijiex hekk imsaqqfa b` mod permanenti izda b` mod temporanju peress li huwa ferm facli li l-istess *corrugated sheeting* jinqala`.

Ghalhekk il-Qorti hija konvinta li tezisti introspezzjoni ghal fuq il-fondi ta` l-atturi.

Din il-Qorti tqis li l-konvenuta lanqas ma tista` tinvoka favur taghha l-fatt li kull ma ghamlet sar skont direzzjoni li nghatat mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar.

Lanqas ma tista` takkampa bhala difiza taghha l-fatt li z-zewg permessi li pprezenta l-perit taghha gew approvati u allura rregolarizzaw dawk kollu li ma kienx skont il-ligi fil-bini taghha (fol 88 sa 103).

Kif tajjeb osserva l-perit tekniku, il-permess ma jkoprix obbligazzjonijiet ohra illi jirrizultaw mil-ligijiet civili.

Dan huwa wkoll in linea ma` dak deciz fil-kawza appena citata fl-ismijiet **Grima et vs Bromage et** fejn inghadd li:

> *"Il-konvenuta tittenta tinheba wkoll wara l-permessi tal-MEPA, li fil-feham taghha ma jippermettulhiex tgholli l-hajt divizroju li jaghti ghal fuq la-rt ta` l-atturi izjed milli hu. Huwa minnu li rrizulta li l-hajt ezistenti sar skond il-permessi approvati, wara li saret applikazzjoni "to sanction" mill-konvenuta. Pero` appari l-fatt li huwa maghrufa li l-permessi tal-MEPA dejjem johorgu minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta` terzi, ma tressqet ebda prova li l-konvenuta qatt applikat biex tibni da nil-hajt b` tali mod li jigi konfori ma` dak li trid il-ligi fl-artikolu 427 tal-Kodici Civili, u li dan il-permess gie rifjutat lilha."*

Lanqas ma jregi l-argument tal-konvenuta illi x-xogholijiet qatt ma gew opposti mill-atturi quddiem il-MEPA jew xi entita` ohra, ma tregi.

Kif gia` inghad, il-kwestjoni ta` l-gholi ta` opramorta bejn zewg fondi hija kaz ta` servitu` legali u wahda li hija ta` ordni pubbliku li tohloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggetta ghal rinunzja.

Inoltre, l-atturi opponew ghax-xogholijiet li kienu qed isiru mill-konvenuta tant li sa anke kienu ghamlu kwerela mal-pulizija dwarhom, kitbu lill-MEPA u anke interpellaw lill-konvenuta et (ara fol 50 sa fol 57).

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :

Tichad l-eccezzjonijiet kollha.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet.

Tilqa` t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien xahrejn mil-lum taghmel ix-xoghol imsemmi fit-tielet talba spejjez taghha taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` r-raba` talba billi fil-kaz illi l-konvenuta tonqos milli taghmel ix-xoghol ordnat skont it-talba precedenti fit-terminu lilha prefiss, allura tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu dan ix-xoghol huma, spejjez tal-konvenuta, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` l-hames talba.

Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur