QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 31 ta` Ottubru 2019

Kawza Nru. 4
Rik. Gur. Nru. 751/2016 JZM

Victoria Bonett
(ID no. 797244M)

kontra

Bartolomeo Bonett
(ID no. 444966M)
u martu Nadia Bonett

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-29 ta` Awwissu 2016 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti hija l-ko-proprjetarja tal-fond `Paulvic` fi Triq Dun Karm Birkirkara flimkien mal-intimat Bartolomeo Bonett.

2. Illi r-rikorrenti tghix u tirrisjedi fl-istess imsemmi fond u cioe` `Paulvic` fi Triq Dun Karm Birkirkara.

3. Illi permezz ta` kuntratt pubbliku datat it-3 ta` Settembru 1998 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon r-rikorrenti (flimkien ma` zewgha llum mejjet) trasferixxew a favur l-intimat binhom Bartolomeo Bonett is-sular ta` fuq id-dar proprjeta` tar-rikorrenti u cioe` Paulvic fi Triq Dun Karm Birkirkara biex b`hekk l-intimat Bartolomeo Bonett sar il-proprjetarju ta` `Il-Girna`, fi Triq Dun Karm Birkirkara (ara ***Dok. A*** *anness mal-kopja tal-mandat t`inibizzjoni).*

4. Illi f`dawn l-ahhar granet ir-rikorrenti nnotat lill-intimati jew haddiema ohra li b`ordni tal-intimati jew min minnhom bdew jaghmlu xogholijiet ta` kostruzzjoni fuq l-imsemmija proprjeta` `Il-Girna`, fi Triq Dun Karm Birkirkara b`dan li diga` infethu twieqi u aperturi fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti kif ukoll is-servitujiet gia ezistenti gew gravati u mizjuda bir-rizultat li l-proprjeta` tar-rikorrenti giet imtaqqla b`aktar servitujiet.

5. Illi jirrizulta car mill-istess bini u kostruzzjoni li qed issir li hemm intiz li jinfethu aktar twieqi u aperturi fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti, liema twieqi u aperturi ser ikomplu jtaqqlu l-proprjeta` taghha b`servitujiet godda jew aktar pezanti kif ukoll ser ifixkluha mid-dritt tad-dawl li prezentement tgawdi fuq il-proprjeta` taghha.

6. Illi jirrizulta wkoll l-istess intimati ghandhom intenzjoni wkoll li juzaw is-servizzi ta` komunikazzjoni prezenti inkluz izda mhux limitatament tal-kanen tal-ilma, x-shaft u servizzi ohra bir-rizultat ukoll li l-proprjeta` tar-rikorrenti ser tkompli tkun imtaqqla b`aktar servitujiet.

7. Illi sabiex ir-rikorrenti tispjega ahjar is-sitwazzjoni prezenti qieghda tannetti 3 ritratti (mmarkati bhala ***Dok. X1 – X3****) li juru whud mill-komunikazzjonijiet prezenti u li huma intizi li jintuzaw mill-intimati ghas-sulari godda li tilghin (meta prezentement jintuzaw biss mill-proprjetajiet kif kienu qabel ma bdew ix-xogholijiet) kif ukoll uhud mill-gallarijiet u twieqi li nfethu fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti. Kif jidher minn* ***Dok. X2*** *jirrizulta li hemm intiz li jkun hemm terazzin fuq is-sular jew*

sulari l-godda, liema terazzin ser ikun jaghti fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti u konsegwentement jiggrava l-proprjeta` taghha b`aktar servutijiet.

8. Illi r-rikorrenti talbet il-hrug ta` mandat ta`inibizzjoni kontra l-intimati (kopja legali hawn annessa u mmarkata bhala ***Dok. X****) u li permezz tieghu talbet lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinzammu milli b`xi mod jifthu aperturi, u / jew twieqi li jaghtu fuq il-proprjeta` taghha, inaqqsu d-dawl li tgawdi mill-proprjeta` taghha jew b`xi mod iehor izidu jew itaqqlu l-proprjeta` taghha b`servitu` ta` kwalunkwe xorta.*

9. Illi sas-smigh tal-istess mandat irrizulta li l-intimati kienu diga` fethu numru ta` aperturi u ggravaw il-proprjeta` tar-rikorrenti b`servitujiet godda jew aktar pezanti minn dak gia ezistenti qabel bdew ix-xogholijiet.

10. Illi waqt is-smigh tal-istess mandat ta`inibizzjoni l-intimati obbligaw ruhhom li ma jaghmlu xejn minn dak li l-istess rikorrenti talbet li jigu inibiti u ghalhekk, in vista ta` tali obbligazzjoni din l-Onorabbli Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-istess mandat ta`inibizzjoni.

11. Illi jirrizulta wkoll lir-rikorrenti li minkejja tali obbligazzjoni, l-intimati xorta wahda komplew bix-xogholijiet u gravaw il-proprjeta` taghha bi twieqi u aperturi godda kif ukoll gravaw il-proprjeta` taghha b`servitujiet godda bi ksur lampanti tal-istess obbligazzjoni li huma ghamlu.

12. Illi r-rikorrenti kienet tgawdi wkoll mid-dritt ta` aerial tat-television fuq il-proprjeta` tal-intimat (l-ghola bejt qabel ix-xogholijiet in kwistjoni) u tank tal-ilma izda dawn gew arbitrarjament maqlughin mill-intimati jew min minnhom b`mod unilaterali u minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrenti.

13. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellha ebda ghazla hlief li tipprocedi bil-kawza odjerna sabiex il-proprjeta` taghha terga` tigi ripristinata ghall-istat li kienet qabel ma bdew tali xogholijiet u fuq kollox sabiex l-istess proprjeta` taghha tkun libera minn kull forma ta` servitujiet godda u / jew aktar pezanti fuq l-istess proprjeta` taghha b`dan li jkollha wkoll l-istess ammont ta` dawl u prospett li kellha qabel ma bdew l-imsemmija xogholijiet.

Ghaldaqstant ighidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista` tkun necessarja :

1. Tiddikjara li x-xogholijiet li saru mill-intimati jew min minnhom fil-proprjeta` taghhom saru illegalment u b`mod li jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-proprjeta` taghha u cioe` PaulVic, Triq Dun Karm Birkirkara.

2. Tiddikjara li x-xogholijiet intizi li jsiru fis-sulari l-godda huma llegali u f`kaz li jigu fattwati jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti.

3. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandha d-dritt li jkollha aerial tat-television kif ukoll tank tal-ilma fuq l-ghola bejt jew sular tal-proprjeta` in kwistjoni.

4. Tikkundannahom sabiex f`terminu qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex jitnehhew it-twieqi, aperturi u kull parti mill-kostruzzjoni li saru minnhom u / jew minn nies inkarigati minnhom li b`xi mod ixekklu, jtaqqlu jew jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti u tad-drittijiet li tezercita fuq il-proprjeta` taghha sabiex il-proprjeta` tal-istess rikorrenti terga` tigi ripristinata ghall-istat li kienet qabel ma bdew l-imsemmija xogholijiet, u dan taht is-sorveljanza ta` periti nominandi.

5. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, tezegwixxi hi direttament tali xogholijiet taht is-sorveljanza tal-istess periti nominandi, a spejjez tal-intimati b`dan li l-istess rikorrenti tigi awtorizzata taccedi l-proprjeta` tal-intimati ghal tali skop, bl-assistenza tal-Pulizija jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez inkluz tal-mandat ta`inibizzjoni fl-ismijiet premessi kontra l-intimati li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta gurmentata prezentata fit-2 ta` Novembru 2016 li taqra hekk :-

1. Illi preliminarjament Nadia Bonett ma hiex legittima kontradittur f`dan il-kaz stante li kif ammess minn l-attrici stess hija ko-proprjetarja ma` l-intimat Bartholomew Bonett biss.

2. Illi apparti li l-intimat Bartolomew Bonett huwa ko-propjetarju ma` ommu tal-fond Paulvic fi Triq Dun Karm, Birkarkara, huwa wkoll sid assolut tas-sular ta` fuq din l-istess proprjeta`, liema sular huwa msemmi bhala `Il-Girna`.

3. Illi meta gie trasferit lilu dan is-sular ma tnizzel l-ebda inibizzjoni fuqu li hu ma jistax jizviluppa l-arja. Fil-fatt l-unika kundizzjoni li tnizzlet fil-kuntratt kienet li l-intimat ma jistax ibigh lil terzi dan il-fond.

4. Illi r-rikorrenti fil-fatt zviluppa l-arja tal-proprjeta` tieghu.

5. Illi huwa ma fetah l-ebda apertura jew tieqa li taghti fuq il-fond tar-rikorrenti u dan peress li kull apertura li nfethet infethet fuq il-proprjeta` tieghu stess.

6. Illi apparti dan, l-esponenti ghandu d-dritt li jaghmel aperturi ghal barra u dan skont l-artikolu 426 tal-Kap. 16 li jghid:

> *"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."*

7. Illi l-intimat ghandu l-permessi kollha mehtiega biex jaghmel dan ix-xoghol liema permessi inghataw stante li nzammu d-distanzi regolamentari kollha. Ghalhekk lanqas ma hu l-kaz li l-esponenti ser ifixkel xi dritt ta` dawl tar-rikorrenti.

8. Illi rigward is-servizzi huwa ghandu dritt juza dawn is-servizzi.

9. Illi ma hu vera xejn li wara l-mandat ta` inibizzjoni huwa grava l-proprjeta` ta` l-attrici bi twieqi u aperturi godda kif ukoll b`servitujiet godda bi ksur ta` din l-istess obligazzjoni.

10. Illi ma hu veru xejn li l-attrici kienet tgawdi mid-dritt ta` aerial tat-television fuq il-proprjeta` ta` l-intimat u ta` tank tal-ilma u li dawn gew maqlughin.

11. Illi l-attrici rrikorriet ghal din il-kawza biss sabiex tivvessa u ghawi minn zewg ulied ohra taghha u dan stante li din il-kawza hija wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt.

12. Ghaldaqstant it-talbiet ta` l-attrici ghandhom jigu michuda kollha bl-ispejjez kontra taghha inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat fid-19 ta` Jannar 2017 fejn kienu mahtura l-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku u l-Av. Dr Anna Mifsud Bonnici bhala perit legali bil-kompitu illi jisimghu il-provi tal-partijiet dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet, jaccedu fuq il-post tal-kwistjoni bejn il-partijiet jekk ikun il-kaz, u wara li jikkonkludu l-gbir tal-provi jipprezentaw relazzjoni wahda, fejn kull perit jirrelata dwar il-kompetenza tieghu.

Rat il-provvediment li tat fit-28 ta` Gunju 2018 fejn cahdet it-talba tal-konvenuti kif dedotta fir-rikors li pprezentaw fit-23 ta` April 2018 fejn talbu li jipprezentaw risposta ulterjuri.

Rat id-digriet li tat fl-4 ta` Gunju 2019 fejn cahdet it-talba tal-konvenuti ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat il-provi kollha, inkluz ir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji.

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

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

Il-provi fil-kawza tal-lum ingabru mill-periti gudizzjarji. Fir-relazzjoni li pprezentaw flimkien, il-perit legali ghamlet sunt tal-provi. Billi hija sodisfatta minn din is-sintesi tal-provi, il-Qorti mhijiex sejra taghmel hi mill-gdid rassenja taghha ta` l-provi, a skans ta` repetizzjoni.

III. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

1. Konsiderazzjonijiet

Il-perit tekniku jaghmel dawn il-**konsiderazzjonijiet** :-

Fir-rigward tal-kuntratt tat-trasferiment, l-esponent ikkonstata illi :

a) Illi l-propjeta` illi kienet trasferita, mertu ta` donazzjoni kienet tikkonsisti :

Is-sular ta` fuq tad dar li hi bla numru iggib l-isem* ***"Paulvic" Triq Dun Karm, Birkirkara,*** *accessibbli dan is-sular minn entrata li hi separata mis- sular ta` isfel u li tiftah fuq Triq Dun Karm, hi bla numru u li qieghda tinghata l-isem "Il-Girna", liema entrata qeghda tigi donata ukoll b` dan l-att, is-sular ta` fuq jikkonfina mill-Grigal mat-triq imsemmija, mix-Xlokk mal-beni ta` Salvina Portelli, mill-Majjestral ma` beni ta` Carmelo Mallia, cioe` "Stefania House", u l-entrata tikkonfina mill-Grigal mat-triq imsemmija, minn-Nofsinhar u mil-Lbic ma`beni ta` Paul u Victoria Bonett, u mill-Majjestral ma` beni ta` Carmelo Mallia.

b) Il-kundizzjoni l-ohra ta` rilevanza nkluza f`dan il-kuntratt tirrigwarda il-fatt illi Bartolomeo Bonett ma jistax jittrasferixxi l-propjeta` lil terzi sakemm il-genituri jigu nieqsa.

c) Illi l-esponent ghamel referenza ghall-permess ta` zvilupp ref. PA 5158/96, u kkonstata illi l-pjanti approvati jikkonsistu f`existing floor at ground floor, existing first floor u Proposed second floor. Dan ifisser illi fil-hin tat-trasferiment tal-propjeta[1]*, il-proprjeta` illi giet trasferita lil konvenut kienet tikkonsisti, jew potenzjalment tikkonsisti f`rezidenza fil-livell ta` l-ewwel sular u t-tieni sular, sovrastanti ghar-rezidenza tal-attrici fil-livell tal-pjan terran.*

[1] 3 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon

d) Illi l-esponent ghamel referenza ghal-permess ta` zvilupp, ref.* ***DNO 2019/14, Dok. OM2****, fil-pjanta approvata ref. Dok. 1d) hemm il-pjanti ezistenti, bl-alterazzjonijiet indikati bil-kuluri isfar u ahmar. Il-kulur ahmar jindika l-partijiet tal-izvilupp illi kellhom jizdiedu ma dak ezistenti. L-esponent ikkonstata illi fil-livelli kemm ta` l-ewwel sular u kemm tat-tieni sular, zdiedu estensjonijiet fuq in-naha ta` wara tal-propjeta` illi jharsu/jaghtu ghal fuq il-bitha tal-pjan terran[2]*.*

e) Illi l-esponent b`referenza ghall-permessi ta` zvilupp [3] *jirrileva illi l-applikazzjoni tirrigwarda Alterations and extension to a single dwelling unit and construction of an additional setback floor within the maximum allowable height limitation. Waqt it-trattazzjoni ta` din l-applikazzjoni ta` zvilupp, l-attrici ghamlet zewg rapprezentazzjonijiet, illi fil-fehma tal-esponent kienu validi, u ma gewx moghtija l-importanza xierqa mill-Planning Authority.*

Dawn kienu jirrigwardaw:

I. Dok. 79a mal-permess, illi l-attrici gibdet l-attenzjoni tal-PA illi l-applikant ma kienx is-sid tal-pjan terran, kif ta x`jifhem meta huwa ssottometta pjanta tal-pjan terran u ma ndikax illi dan kien propjeta` ta` terzi.

---

[2] Appendix

[3] PA 5158/96,PA/01887/16, DNO 2019/14,

II. Dok . 91a fejn l-attrici stiednet il-Bord tal-PA sabiex jaghmel site inspection fil-lok mertu tal-applikazzjoni sabiex jikkonstata jekk l-izvilupp kien jikkonsisti f`single dwelling unit, jew f`aktar minn dwelling unit wiehed.

Illi dwar dawn ir-rapprezentazzjoni, l-esponent huwa tal-fehma illi l-attrici kellha raguni valida fiz-zewg istanzi. Fil-fatt l-esponent ikkonstata illi waqt l-access tat-13 ta` Frar 2017, gie kkonstatat illi l-binja `l-antika` fuq il-lok mertu tal-kaz kienet tikkonsisti fi tliet sulari, il-pjan terran li fih tirrisjedi l-attrici u zewg livelli sovrastanti, illi kien gew trasferiti lil konvenuti b`att ta` donazzjoni[4],[5]. Illi fil-pjanta, ref. 64b) il-konvenut indika illi apparti illi pjan terran huwa propjeta` tieghu, indika wkoll illi dan il-pjan huwa garaxx ta` zewg karozzi, u parti minn rezidenza.

f) L-esponent ikkonstata illi minkejja l-applikazzjoni tispecifika illi l-izvilupp tal-konvenut, mil-livell ta` l-ewwel sular `il fuq huwa ghal single unit, il-pjanti approvati ghal erbgha sulari sovrastanti, jikkonstitwixxu erbgha residential units. Dawn jistghu jigu pprezentati fi kwalunkwe mod, izda jibqa` l-fatt illi dawn jistghu jigu utilizzati f`erbgha appartamenti distinti, bit-tromba tat-tarag u l-lift illi jservi ghal-kull livell separat.

---

[4] 3 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon
[5] Appendix

2. <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-perit tekniku jasal ghal dawn il-konkluzjonijiet :-

Illi wara illi l-esponent ikkunsidra l-provi prodotti, illi jinkludu l-permessi approvati mill-Planning Authority fuq is-sit, u l-osservazzjonijiet illi ghamel waqt l-access tat-13 ta` Frar 2017 huwa kkonkluda illi :

1) *Il-konvenut zviluppa l-propjeta` tieghu f`erbgha appartamenti sovrastanti ghall-propjeta` tal-attrici. Hija l-fehma tal-esponent illi dan kellu l-fakulta` kollha illi jaghmlu, sakemm ma jikkompromettix id-drittijiet tal-propjeta` attrici.*

2) *Illi meta l-esponent ghamel referenza ghaz-zewg permessi ta` zvilupp taht konsiderazzjoni[6], jirrizulta illi l-aperturi illi l-konvenut fetah/bena fuq wara tal-izvilupp fil-livell tal-ewwel u t-tieni sular jaghtu lok ghal introspezzjoni fuq il-bitha fil-livell tal-pjan terran propjeta` tal-attrici.*

3) *Irrizulta wkoll illi s-sistema tad-dranagg tal-propjetajiet zviluppati mill-konvenut gew konnessi mas-sistemi prezenti tal-istess propjeta` attrici. Dan jirrizulta kemm fuq in-naha ta` wara tal-fond fejn hemm is-shower/WC, u kemm fejn hemm indikati il-kmamar tal-banju/showers illi huma konnessi mas-sistema tad-dranagg illi hemm fix-shaft fin-nofs tal-propjeta` tal-attrici.*

---

[66] **PA/01887/16, DNO 2019/14**

***4)** Illi irrizulta illi fuq in-naha ta` wara tal-fond infethu/inbnew zewg gallerijiet b`zewg bibien bhala access ghalihom, flimkien mal-pajpijiet tad-dranagg tax-showers/WCs li jaghtu fuq il-bitha ta` wara, propjeta` tal-attrici[7].*

***5)** Jirrizulta wkoll illi l-konvenut bena bitha nterna magenb ix-shaft propjeta` tal-attrici[8]. Fuq din il-bitha, infethu diversi aperturi illi jaghtu ghal fuq din l-istess bitha nterna, izda dawn ma jharsux ghal fuq ix-shaft propjeta` attrici. L-esponent jinnota illi dawn l-aperturi, jew illi kien hemm minn flokhom kienu jeziztu fil-binja l-antika. L-aperturi u s-servizzi fil-livelli tat-tielet u r-raba` sular ma kienux hemm precedentament ghall-izvilupp tat-tielet u r-raba` sular illi ghamel l-konvenut.*

***6)** L-esponent ikkonstata illi qabel ma sar l-izvilupp, il-propjeta` precedenti fil-livell tal-ewwel u t-tieni sular kellhom bejt miftugh fuq in-naha ta` wara.*

3. <u>Eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegeb ghad-domandi in eskussjoni.

Xehed illi l-fatt illi l-permess tal-izvilupp approvat favur il-konvenut huwa soggett ghal *third party rights* ifisser li r-rapprezentazzjonijiet li ghamlet l-attrici dwar l-applikazzjoni li ressaq il-konvenut kienu validi izda ma nghatawx l-importanza mill-Awtorita` tal-Ippjanar li kien

[7] Appendix
[8] Appendix

jixirqilhom. Ikkonferma illi l-attrici ma appellatx mid-decizjoni li hadet l-Awtorita`. Qal illi mill-kuntratt ta` donazzjoni de quo kien jirrizulta li l-pjan terran huwa proprjeta` tal-attrici. Ma rrizultax li l-konvenut huwa wkoll sid tal-fond tal-attrici. Ikkonferma illi huwa ha in konsiderazzjoni tal-provi kollha meta ressaq il-konkluzjonijiet tieghu. Kompla jghid illi l-uzu li l-attrici qeghda taghmel mill-pjan terran ma jinfluwenzax il-konkluzjonijiet teknici. Jirrizulta mill-permess ta` zvilupp ref. PA05158/96 illi fil-pjan terran kien approvat kemm garage kif ukoll residenza.

Stqarr illi fil-fehma tieghu bhala tekniku mill-pjanti rrizulta illi l-proprjeta` tista` tigi diviza f`erba` appartamenti. Waqt illi l-kuntratt ta` donazzjoni ma jostakolax l-izvilupp, il-permessi tal-bini kellhom jiehdu kont ta` fatturi ohra oltre dawk permissibbli skont il-permessi u *policies* tal-izvilupp. Fisser illi kull apertura addizzjonali ghal dawk kif approvati fil-permess ta` zvilupp PA05158/96 tikkostitwixxi apertura gdida illi tipprovdi introspezzjoni fuq il-bitha ta` wara tal-fond tal-attrici. Waqt l-access li sar fit-13 ta` Frar 2017 kien kostatat illi l-katusi tad-drenagg gew mghoddija kollha mill-bitha ta` wara jew mill-*internal shaft* li t-tnejn huma proprjeta` tal-attrici. Ghalhekk jirrizulta illi saru komunikazzjonijiet mas-sistema diga`ezistenti. Dwar il-gallerija illi l-konvenut jishaq illi kienet hemm qabel huwa ghamel l-izvilupp, xehed illi skont il-pjanti relattivi ghall-*existing first floor* tal-permess ta` zvilupp jidher illi din il-gallerija effettivament kienet terazzin u mhux gallerija.

4. <u>Il-piz probatorju ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza li tat fit-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**<u>Carmel Vella vs Victor Sammut et</u>**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *… huwa pacifiku f` kazijiet ta` din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha koncessa b` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali (ara : "**<u>Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et</u>**", Appell Civili, 23 ta` Gunju 1967) ;*

*Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. "Dan pero` ma tistax taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("**__Philip Grima -vs- Carmelo Mamo et nomine__**", Appell, 29 ta` Mejju 1998).*

Anzi kien ukoll sewwa ritenut illi *"f`cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b` mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati"* (ara : "**__Benjamin Camilleri *nomine* -vs- Charles Debattista *nomine*__**", Appell, 9 ta` Frar 2001)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-1 ta` Marzu 2004 moghtija fil-kawza "**__Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et__**" jinghad :-

Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta` fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta` prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita` sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta` provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b`sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App Civ 9/2/2001 – Camilleri vs Debattista]. Ghalkemm il-Qorti m`hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta` perit minnha mahtur

kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap 12 Art 681] , madankollu l-giudizio dell`arte ma jistax u m`ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b`mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [AppCiv 23/6/1967 ***Bugeja vs Muscat et]****.”*

IV. Ir-relazzjoni tal-perit legali

1. Konsiderazzjonijiet

Il-perit legali taghmel dawn il-**konsiderazzjonijiet** :-

Tibda billi tosserva :

Illi f`din il-kawza l-attrici qeghda titlob li jinghalqu dawk it-twieqi u aperturi li nfethu mill-konvenut u li aggravaw s-servitujiet gia ezistenti fil-fond. Il-servitujiet li gew aggravati huma d-dritt ta` prospett u d-dritt tad-dawl rizultanti mill-ftuh ta` aperturi godda, u li l-bini l-gdid gie konness mal-istess servizzi li kienu pre-ezistenti. L-attrici tilmenta wkoll li kienet tgawdi minn aerial tat-television u tank tal-ilma u li dawn gew arbitrarjament maqlughin mill-konvenut.

Dwar l-eccezzjoni preliminari li Nadia Bonett mhijiex il-legittima kontradittur tal-attrici, il-perit legali taghmel dawn ir-rilievi :-

7.2 … jirrizulta li l-konvenut akkwista l-fond permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni datat 3 ta` Settembru 1998, fejn l-attrici u zewgha Paul Bonett, kienu taw b`titolu ta` donazzjoni lil binhom l-konvenut Bartolomeo Bonett, l-fond mertu ta` din il-kawza. Illi ma saret l-ebda prova jekk dak z-zmien l-konvenut kienx diga` mizzewweg jew le. Izda jinghad illi ai termini tal-Artikolu 1322(2) tal-Kodici Civili, id-dritt li

wiehed iharrek jew li jigi mharrek dwar l-amministrazzjoni ordinarja tmiss liz-zewg mizzewgin flimkien. Dan l-kaz jirrigwarda fond li gie donat mill-attrici u zewgha lill-konvenut, li jigi binhom. Ghalhekk stante li hawn si tratta ta` allegatament proprjeta` parafernali tieghu, l-amministrazzjoni taghha u d-dritt li wiehed iharrek jew li jigi mharrek dwarha ma tispettax lill-mara tal-konvenut.

Skont il-perit legali, l-eccezzjoni kellha tkun milqugha (ara l-ispjegazzjoni li tat il-perit legali waqt l-eskussjoni).

Dwar il-mertu u relattivi eccezzjonijiet, il-perit legali taghmel dawn l-osservazzjonijiet ta` dritt :

8.1 L-ewwel talba attrici hija dwar aperturi li allegatament ghamel l-konvenut fil-fond tieghu u li ghalhekk qeghdin jaggravaw s-servitu ezistenti. Hija qeghda tippremetti li b`dawn l-aperturi godda qed tigi aggravata s-servitu ta` prospett u ta` dawl. Rigward l-mertu ghalhekk ghandha ssir referenza ghas-segwenti artikoli tal-Kodici Civili –

Artikolu 323

Kull min ghandu l-proprjetà tal-art, ghandu wkoll dik tal- area ta` fuqha, u ta` dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista` jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l- art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta` dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta` ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta` difiza.

Artikolu 425

Ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.

Artikolu 426

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.

Artikolu 475

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.

L-Artikolu 323 johloq presunzjoni 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 presunzjoni hija juri tantum u ghalhekk min qed jikkonstestha jrid jipprova l-kuntrarju.

Tirreferi mbaghad ghall-gurisprudenza dwar il-ftuh ta` aperturi fuq il-btiehi ta` haddiehor u tghid :-

8.2 Dwar l-ftuh ta` twieqi jew aperturi fuq btiehi ta` haddiehor qed issir referenza ghal kawza ***Leonard Gallo et vs Maja Brown et*** *deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta` Novembru 2004 fejn il-Qorti qalet –*

"Fir-rigward ta` ftuh ta` twieqi fuq btiehi ta` haddiehor ... hi timxi fuq il-prezunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-kodici civili. Ghalkemm huwa minnu li, f`ghadd ta` kawzi, tqanqlet il-kwistjoni spinuza ta` proprjetajiet ta` sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista` jinghad li din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punt ta` tluq. It-tnehhija ta` tali prezunzjoni trid tigi ppruvata kif imiss".

8.3 Illi dan il-principju generali huwa soggett ghal servitujiet. L-Artikolu 426, jghid 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 jnaqqax s-sahha tal-hajt. Il-permess li jinghata f`dan l-Artikolu japplika ghall-hajt ta` barra u mhux ghall-hitan ohra tal-bini li jaghti fuq proprjeta ta` terzi. Ghalhekk skond l-esponenti dawk l-hitan li ma humiex hitan tal-faccata, li ghalhekk jinkludi hitan li jikkonfinaw ma` btiehi interi u ta` wara tal-fond – kif inhuwa l-kaz hawn – ghandhom jitqiesu bhala hitan divizorji.

8.4 Ghalhekk trid ssir referenza ghal Artikolu 425, li gie citat aktar `l fuq. Dwar dan l-artikolu l-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et** decisa fit-23 ta` Jannar 2004, qalet –

" … li s-sid ta` bitha nterna ghandu l-proprjeta` tal-arja ta` dik il-bitha, u li ghalhekk il-ftuh ta` kull tieqa minn sid ta` xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma` sid il-bitha jew li ma jkunx inghata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu`"

Il-konsegwenza ghalhekk tal-Art. 425 huwa illi s-sidien tal-fondi sovrastanti ma ghandhomx dritt awtomatiku li jifthu aperturi jew twieqi fil-hajt divizorju, jekk ma tkunx giet kostitwita servitu f`dan ssens a favur tal-fond sovrastanti.

Il-principju generali huwa li l-proprjeta testendi b`mod vertikali u mhux orizzontali u ghalhekk l-arja tal-bitha ma ssirx proprjeta orizontalment ta` sid l-proprjeta sovrastanti. Ghalhekk l-arja fuq l-bitha tal-attrici hija l-proprjeta tal-attrici.

Kif jidher mill-Artikoli 474 u 475 li gew kkwotati, l-ligi tivvjeta l-ftuh ta` aperturi fil-hajt divizorju minghajr l-kunsens tal-gar u tivvjeta anke kull aggravament ta` servitu ezistenti. Dawn l-projbizzjonijiet huma riflessjoni tal-invjolabbilita tad-dritt ta` proprjeta li b`hekk tassigura li wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta`

*sigurta` ta` hwejgu (**J&JJ Enterprises Limited vs EFW Limited et** - Prim Awla – 26 ta` Novembru 2015).*

8.5 Ghalhekk applikati dawn l-principji ghal dan l-kaz, hija l-umli opinjoni tal-esponenti illi l-gallariji li saru u li qed isiru fuq l-arja tal-attrici minghajr l-kunsens taghha, kif irrizulta mix-xhieda tal-konvenut, huma invazjonijiet tal-arja tal-attrici. Jirrizulta ghalhekk li b`dawn l-gallariji qed ikun hemm introspezzjoni tal-arja u tal-proprjeta tal-attrici li hija s-sid tal-bitha nterna. (enfasi tal-Qorti)

Tkompli bl-osservazzjonijiet taghha dwar is-servitujiet :-

8.6 Issa dwar s-servitu. Kif inghad mill-Qorti ta` l-Appell fil-kawza **Edward Neame vs Louis Tabone** deciza fil-4 ta` Meju 1988 –

"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"

F`dan l-kaz, b`referenza ghal kuntratt ta` donazzjoni, ma jidhirx li l-fond terran, ossia dak tal-attrici, fejn hemm l-bitha huwa soggett ghal xi servitu. Lanqas ma hemm imsemmi li l-konvenut akkwista xi servitu ta` twieqi jew sporgenzi fuq il-bitha tal-attrici. Ghalhekk l-konvenut lanqas ma akkwista ebda dritt li jaggrava l-fond tal-attrici b`iktar aperturi minn dawk li kien diga ezistenti. Illi ghalkemm l-konvenut xehed li ghandu nofs l-proprjeta tal-bitha, dan ma jirrizultax mill-kuntratt ta` donazzjoni.

Ai termini tal-Artikolu 475, hadd ma jista jaghmel xi haga li biha jaggrava il-piz tal-fond serventi. Fl-ambitu tal-ligi ma jiswiex l-argument li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji. Fir-

rigward tad-drittijiet privati u reali, l-ligi tipprovdi specifikatament ghal mod li bih bini jista jittaqqal b`servitu.

Ghalhekk l-konvenut ma ghandhu l`ebda dritt ta` introspezzjoni, u ma ghandu l`ebda dritt li jiftah twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju ghal fuq l-bitha tar-rikorrenti.

8.7 Illi fl`istess sens t-terrazin li kien jezisti qabel fl-ewwel sular u li gie estiz – dan huwa bi hsara ghad-drittijiet tal-attrici ghaliex jaggrava l-proprjeta tal-attrici, ossia l-bitha ta` wara, b`servitu gdida li mhux imnizzla skont ligi u f`dan l-kaz certament ma saritx bil-kunsens tal-attrici.

Illi ghalhekk jirrizulta li fuq n-naha ta` wara infethu u/jew inbnew zewg gallariji b`zewg bibien li jaghtu access ghalihom u jirrizulta li l-aperturi li hemm fl-ewwel u t-tieni sular jaghtu lok ghal introspezzjoni.

8.8 Illi minbarra dan, bil-bini ta` dawn t-terrazzini u/jew gallariji, huwa car illi d-dawl li kien jidhol fil-post tal-attrici tnaqqas. F`bitha fejn qabel kien l-arja taghha kienet mitfuha u ma kien hemm xejn li jostakolha ghal bitha li ghal fuqha nbnew zewg gallariji huwa naturali li kien hemm tnaqqis tad-dawl. Illi ghalhekk kien hemm tnaqqis effettiv tat-tgawdia tas-servitu tad-dawl li l-attrici ghadha d-dritt li tgawdi.
(enfasi tal-Qorti)

8.9 Fir-rigward tal-aperturi li saru u li jaghtu fuq l-bitha nterna li l-konvenut bena magenb s-shaft tal-attrici, dawn ma jharusx ghal fuq s-shaft tal-attrici u li ghalhekk f`dan l-kaz ha hemmx lok ghal introspezzjoni.
(enfasi tal-Qorti)

Tmur in segwitu ghall-konsiderazzjonijiet taghha dwar il-katusi u s-servizzi :-

9.1 Dwar dan l-attrici tippremetti illi l-konvenut se juza s-servizzi li hemm prezentement u li ghalhekk minhabba l-fatt li issa l-units ziedu ghal erbgha, qed itaqqal l-piz. Il-konvenut jeccepixxi li huwa ghandu d-dritt juza dawn s-servizzi. Fil-provi taghha l-attrici tghid li fil-bitha ta wara ma ghamilx katusi godda imma qabad maghha. Imbaghad tghid li ghalkemm ghamel servizz tad-drenagg ghal units l-godda, l-konnessjoni mal-main sewer baqghet l-istess. Ix-xhud David Bonett prodott mill-attrici jghid li l-katusa li tidher fir-raba ritratt Dok VB1, ma kienitx hemm qabel (din hija katusa li tidher mwahhla mal-hajt divizorju li hemm fil-bitha ta` wara). Il-konvenut minn naha tieghu jikkonferma li s-servizzi taz-zewg sulari l-godda ghaddejjin mis-shaft tan-nofs.

9.2 In tema ta` dritt qed ssir referenza ghal kawza* ***Francis Cachia u martu Emanuela Cachia vs Saviour Vella u martu Teresa Vella*** *deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta` Ottobru 2014 –

Riferibbilment ghall-punt ta` dritt dwar l-aggravament ta` servitujiet, li jolqot ukoll il-kwistjoni taz-zieda fl-uzu tal-katusi ezistenti, ukoll mertu in diskussjoni f`din il-kawza, bhala materja ta` dritt jinsab ritenut fl- Artikolu 320 tal-Kodici Civili illi "l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi." Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). Bl-istess mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta` servitu`ezistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; Vol. XXXVII P II p 637).

Il-ligi ma taghti l-ebda definizzjoni jew tifsira ta` x`jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f`kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid li ma jistax jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475 fuq citat). Dan b`applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara

li tigri bi htija tieghu." Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta` kull kaz.

9.3 Dwar l-katusi u s-servizz tad-dranagg, irrizulta mir-rapport tal-perit tekniku illi s-sistema tad-dranagg tal-proprjetajiet zviluppati mill-konvenut gew konnessi mas-sistemi prezenti tal-proprejta tal-attrici. Dan huwa hekk kemm fuq n-naha ta` wara tal-fond fejn hemm s-shower u l-WC, u kemm fejn hemm indikat kmamar tal-banju u/jew showers illi huma konnessi mas-sistema illi hemm fis-shaft li hija proprjeta tal-attrici.

Illi ghalhekk qabel dawn s-servizzi kienu jintuzaw minn residenza wahda u issa bl-izvilupp tal-konvenut, li kif qal l-perit tekniku gew zvillupati erbgha appartamenti residenzjali, u ghalhekk qed iservu hames units residenzjali.

Illi ghalhekk a bazi tal-principju legali li ma jistax isir l`ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi, fil-kaz de quo kien hemm aggravazzjoni tas-servitu.

Tirreferi mbaghad ghall-kwistjoni tal-antenna tat-television u dik tat-tank tal-ilma illi l-attrici ssostni illi kellha dritt izzomm fuq l-oghla bejt tal-binja.

Tghid :-

10.1 Dwar dan l-ilment, fil-premessi l-attrici tiddikjara li kienet tgawdi mid-dritt li jkollha aerial tat-television u tank tal-ilma fuq l-oghla bejt u li dawn gew maqlughin mill-konvenut. Hi tixhed li dan t-tank u l-aerial inqalghu meta l-konvenut beda x-xogholijiet, izda ma tiftakarx jekk dan gara matul x-xogholijiet li saru wara l-kuntratt ta` donazzjoni jew matul x-xogholijiet l-aktar ricenti. Ix-xhud Charles Bonett ikkonferma li l-konvenut qala dan l-aerial u t-tank tal-ilma, imma mbaghad jghid li dan ma rahx hu izda kienet l-attrici ommu li qaltu. Il-konvenut fil-eccezzjonijiet tieghu jichad li l-

attrici tgawdi mid-dritt li jkollha aerial tat-television u tank tal-ilma fuq l-oghla bejt u jichad ukoll li qalaghom.

10.2 Dwar dan l-esponenti tinnota li fil-kuntratt ta` donazzjoni fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 3 ta` Settembru 1998, ma jirrizulta l`ebda dritt li nghata lill-attrici sabiex l-aerial tat-television u t-tank tal-ilma jkunu fuq l-oghla bejt tal-bini.

Hlief ghal dak li ntqal hawn bhala introduzzjoni ma saret l`ebda prova dwar l-aerial tat-telelviision u t-tank tal-ilma.

10.3 Illi ghalhekk a bazi tal-principju li meta jkun hemm zewg verzjonijiet konfliggenti ghandu japplika l-principju "in dubio pro reo", l-esponenti hija tal-umli opinjoni li dwar dan l-punt ghandha tintlaqa l-eccezzjoni tal-konvenut.

2. <u>Konkluzjonijiet</u>

Dawn kienu l-konkluzjonijiet tal-perit legali :-

i) L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi michuda.

ii) Illi l-aperturi u/jew gallariji li l-konvenut ghamel fil-ewwel u fit-tieni sular li hemm fuq in-naha ta` wara tal-fond u li jaghtu ghal fuq l-bitha li l-attrici jaghtu lok ghal introspezzjoni ghal fuq l-proprjeta tal-attrici.

iii) Illi l-aperturi li saru mill-konvenut u li jaghtu fuq l-bitha internta li l-konvenut bena magenb s-shaft tal-attrici, ma jharsux ghal fuq s-shaft interna tal-proprjeta tal-attrici u li ghalhekk ma hemmx lok ghal introspezzjoni.

iii) Illi kien hemm aggravvament tas-servitu ezistenti fir-rigward tas-servizz tad-drenagg.

v) Illi dwar l-aerial u t-tank tal-ilma, rrizulta li ma kien hemm l-ebda kondizzjoni fil-kuntratt ta` donazzjoni.

3. <u>Eskussjoni</u>

Il-perit legali wiegbet ghad-domandi in eskussjoni.

Xehdet illi ai termini tal-kuntratt ta` donazzjoni, il-konvenut sar proprjetarju tas-sular ta` fuq waqt illi l-pjan terran baqa` proprjeta` tal-attrici. Ghalhekk, stante illi s-sulari tal-binja ma jappartjenux lill-istess sid, il-hitan esterni ghandhom jigu kkunsidrati bhala hitan divizorji.

Spjegat illi l-principju generali huwa li l-proprjeta` testendi b`mod vertikali u mhux b`mod orizzontali. Ghalhekk il-konvenut qatt ma akkwista l-propjeta` tal-arja ta` fuq il-bitha tal-attrici. L-arja tal-bitha baqghet tgal-attrici.

Qalet illi mill-provi jirrizulta illi kien estiz it-terrazzin illi kien hemm fiz-zmien meta saret id-donazzjoni.

Kwantu ghall-ftuh jew bini ta` zewg galleriji godda dan irrizulta kemm mill-provi kif ukoll mill-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

Spjegat illi qabel sar l-izvilupp mill-konvenut, il-bitha tal-attrici kienet miftuha u ma kien hemm xejn x`jostakola d-dawl. Ikkonfermat illi bil-bini tat-terrazzini u/jew galleriji, naqas id-dawl li kien jidhol fil-post tal-attrici. Din il-konkluzjoni tasal ghaliha kemm minn dak jghid l-Art 475 tal-Kap 16 u mis-sens komun.

Rigward il-katusi, xehdet illi jirrizulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku illi s-sistema tad-drenagg tal-proprjetajiet li gew zviluppati mill-konvenut gew konnessi mas-sistema li hemm fil-proprjeta` tal-attrici. Ghalkemm l-Art 475 tal-Kap 16 jippermetti illi l-fond dominanti jista` jinqasam u s-servitu` li jkun hemm fuq il-fond tibqa` fuq kull sehem, jibqa` l-fatt illi l-istess provvediment tal-ligi jipprekludi illi jizdied il-piz fuq il-fond serventi. F`dan il-kaz il-fehma tal-perit tekniku kienet fis-sens illi attwalment u fattwalment kien aggravate il-piz li kien hemm fuq il-fond serventi.

Qalet ukoll illi mir-rapport tekniku jirrizulta illi l-konvenut zviluppa l-proprjeta` f`erba`appartamenti. L-attrici ghadha tirrisjedi fl-istess binja. Ghalhekk issa l-binja hija maghmula minn hames residenzi. Spjegat illi waqt li fid-data tad-donazzjoni, is-sistema tad-drenagg kienet isservi zewg residenzi – dak tal-attrici u dak li ghadda b`donazzjoni lill-konvenut, l-istess sistema issa qed isservi total ta` hames residenzi. Dan ifisser illi l-l-fond servjenti qed jitghabba b`piz akbar.

Stqarret illi l-Art 474(3) tal-Kap 16 japplika meta sid il-fond dominanti jitlob lil sid il-fond serventi illi jaghmel tibdil. Dan il-principju jibqa` soggett ghall-prova li sid il-fond dominati jrid juri li t-tibdil huwa ta` gid ghalih. F`dan il-kaz il-konvenut qatt ma ressaq talba lill-attrici. Lanqas qatt ma ghamel il-prova li t-tibdil kien ser ikun ta` gid ghall-konvenut. Dawn il-provi kienu jinkombu lill-konvenut.

Qalet illi l-Art 476 tal-Kap 16 japplika meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu`. F`dan il-kaz il-konvenut ma ressaq ebda eccezzjoni dwar id-destinazzjoni li l-fond dominati kellu fiz-zmien meta giet stabbilita` s-servitu` u l-uzu ta` dak il-fond. Lanqas ma ressaq eccezzjonijiet dwar il-fatt illi l-kuntratt ta` donazzjoni mpona biss il-kondizzjoni illi l-konvenut ma setax ibiegh lil terzi. Il-kuntratt ta` donazzjoni ma jitkellimx dwar servitujiet favur il-fond dominant. Dak li riedu l-partijiet kellu jirrizulta minn dak li nkiteb fil-kuntratt ta` donazzjoni.

Dwar l-antenna tat-television u t-tank tal-ilma il-perit legali rrimarkat li kien hemm konflitt fil-provi. Ma saret ebda prova li l-attrici tgawdi minn xi dritt reali f`dan ir-rigward. Minn qari tal-kuntratt ta`

donazzjoni lanqas ma jirrizulta illi l-attrici tgawdi mid-dritt li tippretendi li ghandha.

VI. **Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

1. **L-eccezzjoni preliminari**

In linea preliminari, kien eccepit illi l-konvenuta Nadia Bonett mhijiex legittima kontradittur tal-attrici, peress illi d-donazzjoni tal-proprjeta` li taghha sar l-izvilupp saret biss favur il-konvenut Bartolomeo Bonett.

Jirrizulta illi b`kuntratt ta` donazzjoni tat-3 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, il-konvenut inghata b`titolu ta` donazzjoni minghand ommu l-attrici u missieru Paul Bonett, illum mejjet, il-fond de quo. Il-konvenut ma ressaq ebda prova dwar jekk fiz-zmien li saret id-donazzjoni kienx diga` mizzewweg lill-konvenuta.

Il-perit legali ghamlet referenza ghall-**Art 1322(2) tal-Kap 16**.

Id-dispozizzjoni taqra hekk :

Il-jedd li jitwettqu l-atti ta` amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wiehed iharrek jew jigi mharrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liz-zewg mizzewgin flimkien.

Il-perit legali tesprimi ruhha fis-sens illi peress illi f`dan il-kaz il-fond in kwistjoni ghadda b`donazzjoni ghand Bartolomeo Bonett, il-fond sar proprjeta` parafernali tieghu, li jfisser li l-amministrazzjoni ta` l-proprjeta` u d-dritt li jigi mharrek dwarha kien jispetta unikament lilu.

Il-Qorti tistqarr li mhijiex tal-istess fehma bhall-perit legali dwar l-eccezzjoni preliminari.

Jibda biex jinghad illi kien jispetta lill-konvenut illi jgib il-prova in sostenn tal-eccezzjoni tieghu. Il-konvenut pero` ma ressaq ebda prova dwar meta zzewweg lill-konvenuta martu u ghalhekk ma jirrizultax mill-provi jekk id-donazzjoni u/jew l-izvilupp sarux qabel jew wara z-zwieg tal-konvenuti.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha l-attrici tghid illi l-konvenuti ma kienux ghadhom izzewgu meta saret id-donazzjoni.

Madankollu l-kwistjoni li ghandha quddiem il-qorti mhijiex il-propjeta` tal-fond mertu tad-donazzjoni u tal-arja sovrastanti dak il-fond izda **__l-izvilupp__** tal-arja tal-istess sabiex fiha kienu kostruwiti erba` appartamenti. U rrizulta ampjament mill-provi li l-izvilupp tal-arja ma sarx mill-konvenut wahdu izda mill-konvenuti konjugi Bonett.

Ghalhekk ghal dan il-kaz japplika l-**__Art 1320(b) tal-Kap 16__** li jaghmel mill-konvenuta legittima kontradittur tal-attrici.

Id-disposizzjoni tghid :-

Fil-komunjoni tal-akkwisti jidhlu –

…

il-frottijiet tal-beni tal-partijiet mizzewga, maghduda l-frottijiet tal-beni tad-dota jew suggetti ghal fedekommess, sew jekk il-beni kienu ghand kwalunkwe wiehed mill-konjugi minn qabel iz-zwieg, sew jekk ikunu missew lil parti minnhom wara b`wirt, b`donazzjoni, jew b`titolu iehor, basta ma jkunux inghataw jew thallew bil-kondizzjoni li l-frottijiet taghhom m`ghandhomx jidhlu fl-akkwisti.

F`dan il-kaz anke jekk jirrizulta illi d-donazzjoni u l-izvilupp tal-bidu saru qabel iz-zwieg tal-konvenuti, l-izvilupp ulterjuri li kompla jsir u li minnu qeghda tilmenta specifikament l-attrici fil-kawza tal-lum sar certament wara z-zwieg tal-konvenuti Bonett.

Tajjeb li jkompli jinghad li l-frottijiet li huma eskluzi milli jifformaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti huma dawk li dwarhom isir provvediment specifiku fl-att tad-donazzjoni. Fil-kaz tal-lum ma jirrizultax illi fil-kuntratt ta` donazzjoni saret xi eskluzjoni.

Il-Qorti tqis ukoll illi l-Art 1320(b) tal-Kap 16 isib applikazzjoni meta jkun hemm vigenti l-komunjoni tal-akkwisti. F`dan il-kaz ma saret ebda prova li l-komunjoni tal-akkwisti kienet eskluza mir-regim matrimonjali tal-konvenuti. Billi a tenur tal-**Art 1316 et seq tal-Kap 16** tirrizulta prezunzjoni favur il-komunjoni tal-akkwisti meta ma din ma tkunx eskluza espressament, u billi l-prova sabiex taqa` l-presunzjoni kienet tispetta lill-konvenuti, u tali prova ma saritx, allura din il-Qorti tghid illi l-Art 1320(b) tal-Kap 16 ghandu jsib applikazzjoni ghall-kaz odjern.

L-eccezzjoni preliminari qeghda ghalhekk tkun respinta.

2. Mertu

a) Fatti

L-attrici hija ko-proprjetarja tal-fond bl-isem `PaulVic`, fi Triq Dun Karm Birkirkara. Il-ko-proprjetarju l-iehor tal-istess proprjeta` huwa l-konvenut Bartolomeo Bonett.

Permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni tat-3 ta` Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, l-attrici u zewgha Paul Bonett, illum mejjet, haddew b`titolu ta` donazzjoni lil binhom Bartolomeo Bonett :

"is-sular ta` fuq tad-dar li hi bla numru iggib l-isem `PaulVic`, fi Triq Dun Karm Birkirkara, accessibbli dan is-sular min entrata li hi separata mis-sular ta isfel u li tiftah fuq Triq Dun Karm, hi bla numru u li qieghda tinghata l`isem "Il Girna", liema entrata qeghda tigi donata ukoll b`dan l-att".

Id-donazzjoni saret soggetta ghal kondizzjoni wahda biss.

Il-kondizzjoni taqra hekk:

> *"Din id-donazzjoni qieghda ssir taht il-kondizzjoni risoluttiva espressa illi hekk kif il-komparenti Bartolomeo Bonett tul il-hajja tal-komparenti mizzewgin Bonett, jittrasferixxi lil terzi l`immobbli lilu donat b`dan l-att mill-mizzewgin Bonett, din id-donazzjoni tigi risoluta ipso iure u il-proprieta donata b`dan l`att terga tirriverti a favur il-komparenti Paul u Victoria mizzewgin Bonett."*

Tajjeb jinghad illi hija l-attrici stess illi tikkoncedi (diga` fir-rikors promotur) illi flimkien mal-konvenut hija l-ko-proprjetajra tal-fond `PaulVic`, fi Triq Dun Karm Birkirkara, u cioe` it-terran li fih tirrisjedi l-attrici. Apparti din ir-referenza, il-Qorti tosserva illi ma saret l-ebda prova ohra. Mix-xhieda tal-konvenut jirrizulta biss illi huwa wiret sehem mill-wirt ta` missieru. Il-wirt jikkomprendi l-fond "PaulVic". U ghad ma kienx hemm divizjoni. Ma rrizultax x`inhuma l-kwoti tal-ishma.

Il-konvenut ghamel zvilupp tal-fond mertu tad-donazzjoni. L-izvilupp sar f`zewg fazi. L-ewwel sar l-izvilupp tal-ewwel u tat-tieni sulari. In segwitu il-fond donat kien zviluppat f`erba` appartamenti.

Il-binja originali llum hija ffurmata minn hames fondi u/jew residenzi, u cioe` : dak tal-attrici fil-pjan terran ; u l-erba` appartamenti sovrastanti proprjeta` tal-konvenuti.

Abbazi tal-permessi tal-izvilupp kif approvati mill-MEPA jirrizulta illi l-izvilupp mill-ewwel sular `il fuq kellu jkun jikkonsisti minn *single unit*.

Madanakollu l-perit tekniku kkostata illi effettivament il-pjanti kif approvati ghall-izvilupp jikkostitwixxu erba` *residential units* tant li kull appartament huwa servut bi tromba tat-tarag u lift.

Dan huwa fatt li jsib il-konferma tal-konvenut meta in kontroezami xehed illi huwa kien ser izomm ghalih l-appartament fit-tielet u r-raba` sular waqt illi qieghed jikri l-appartamenti fl-ewwel u t-tieni sular.

Terga` u tghid il-kirja saret lil persuni barranin li m`ghandhom xejn x`jaqsmu mal-partijiet.

Kemm fir-rikors guramentat, kif ukoll fin-nota ta` sottomissjonijiet, l-attrici tattakka l-legalita` tal-izvilupp stante illi dan ma jaqbilx mal-permessi kif approvati. Tabbina dan mal-fatt illi kif jirrizulta mill-pjanti u permessi approvati, l-iskop tal-binja kellu jkun li mill-ewwel sular `il fuq tigi zviluppata *single residential unit*.

Il-Qorti zzid tosserva illi l-attrici kienet avzata formalment dwar l-izvilupp illi kien sejjer isir mill-konvenuti.

David Bonett xehed illi mill-ewwel innota illi l-izvilupp illi sar ma kienx konformi mal-permessi approvati.

Ghalkemm l-attrici ressqet l-ilment taghha quddiem l-Awtorita` kompetenti *a tempo debito*, kif josserva tajjeb il-perit tekniku, l-ilment taghha ma kienx moghti d-debita konsiderazzjoni mill-MEPA.

Bhala fatt, l-attrici ma ntavolat ebda appell mid-decizjoni tal-MEPA dwar il-permessi kif approvati.

Il-Qorti hasbet fit-tul dwar din il-kwistjoni.

Ir-relazzjoni teknika tghid hekk :-

L-esponent ikkonstata illi minkejja l-applikazzjoni tispecifika illi l-izvilupp tal-konvenut, mill-livell ta` l-ewwel sular il-fuq huwa ghal single unit, il-pjanti approvati ghall-erbgha sulari sovrastanti, jikkonstitwixxu erbgha residential units. Dawn jistghu jigu pprezentati fi kwalunkwe mod, izda jibqa il-fatt illi dawn jistghu jigu utilizzati f`erbgha appartamenti distinti, bit-tromba tat-tarag u l-lift illi jservi ghall-kull livell separat.

Il-Qorti hija tal-fehma konsiderata illi waqt illi l-edifikazzjoni tal-binja saret skont il-permessi kif approvati, il-konvenuti qeghdin juzaw il-binja ghal skop ben divers minn dak dikjarat minnhom fl-applikazzjoni ghal permess tal-bini fejn ippremettew illi kienu ser jaghmlu "*alterations and extension to a single dwelling unit…*".

Ghalhekk l-uzu illi l-konvenuti qeghdin jaghmlu mill-binja fil-fatt mhuwiex skont il-ligi.

Kull kunsiderazzjoni dwar il-legalita` o meno tal-binja ezistenti ghandha ghalhekk tieqaf hawn.

Il-permessi gew approvati "*subject to third party rights*".

Il-Qorti tishaq illi l-permess li tohrog l-Awtorita` konvenuta huwa **<u>dejjem</u>** *saving third party rights*.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fit-8 ta` Marzu 2012 fil-kawza : **<u>Alfred Mizzi et vs Warren Attard</u>** : kienet qalet hekk :-

> *Mhux eskluz illi l-MEPA tapprova pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjeta` ta` terzi. Dan isir anke ghaliex fil-pjanti ma jinghadx illi dawk it-twieqi jkunu jaghtu fuq proprjeta` ta` terzi. B`daqshekk ma jfissirx li l-MEPA tawtorizza l-ftuh tat-twieqi indipendentement mid-drittijiet ta` terzi. Infatti huwa pacifiku li l-permessi johorgu dejjem "saving third party rights" proprju ghaliex l-awtoritajiet kompetenti m` ghandhomx jedd jimponu servitu` ta` ftuh ta` aperturi fuq proprjeta` ta` terzi. Is-servitujiet ma jistghu qatt jigu prezunti, izda l-ezistenza taghhom trid tkun ippruvata kjarament u l-akkwist irid jirrizulta b`xi wiehed mill-modi li tippermetti l-ligi*.

L-attrici tghid illi kien fl-2016 meta ntebhet illi l-konvenuti kienu bdew jaghmlu xoghol ta` kostruzzjoni u alterazzjoni fil-binja ezistenti biex b`hekk gew zviluppati sulari ohra. Tghid illi l-konvenuti ma talbuha ebda permess sabiex jifthu aperturi li jaghtu fuq il-bitha taghha. Lanqas ma ntalab permess biex issir komunikazzjoni tas-servizzi mas-sistema diga` ezisteni li kienet isservi l-fond taghha.

Kemm mix-xhieda tal-attrici kif ukoll minn dik tal-konvenut jirrizulta illi qabel bdew ix-xogholijiet, il-konvenut kien gharraf lil ommu dwar dan. Marru ghand l-avukat tal-konvenuti. Biss l-attrici rrimarkat illi xtaqet tiehu pariri ulterjuri. Kollox waqaf hemm.

Ma jirrizultax li qatt intalab permess u lanqas qatt il-konvenut ma qal lill-attrici ommu ezattament ix-xogholijiet fiex kienu jikkonsistu.

A prescindere mill-fatt illi l-attrici dejjem setghet tara l-pjanti kif approvati biex tkun taf x`xogholijiet kienu ser isiru, jibqa` l-fatt illi, mqar ghall-fini ta` dicenza, il-konvenut kien messu mar ghand ommu (mhux ghand xi persuna kwalunkwe !!) u apparti li jgharrafha iswed fuq l-abjad

b`dak kollu illi kien ser isir, kien ukoll jitlob il-permess taghha biex jiftah l-aperturi sporgenti fuq l-arja taghha.

Il-konvenut m`ghamel proprju xejn minn dan.

Fuq il-premessa illi kien is-sid tal-proprjeta` illi kienet qeghda tigi zviluppata, kif ukoll ko-proprjetarju tal-fond fejn tirrisjedi ommu, il-konvent (u martu) qabad u mexxa bix-xogholijiet, anke jekk kien jaf li ommu kellha sehem mill-fond fejn kienet tirrisjedi.

L-attrici ntavolat rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru. 1085/16 GCD fl-ismijiet **Victoria Bonett vs Bartolomeo Bonett et** fejn talbet lill-Qorti tawtorizza l-hrug tal-mandat : "*kontra l-intimati sabiex jinzammu milli b`xi mod jifthu aperturi, u/jew twieqi li jaghtu fuq il-proprjeta` taghha, inaqqsu d-dawl li tgawdi mill-proprjeta` taghha jew b`xi mod iehor izidu jew itaqqlu l-proprjeta` taghha b`servitu` ta` kwalunkwe xorta*"

Kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta li saret minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta` Awissu 2016, il-konvenuti obbligaw ruhhom illi ma jaghmlux dak li r-rikorrenti zammithom milli jaghmlu. Billi l-hrug tal-mandat ma kienx aktar mehtieg, il-qorti ma tatx aktar konsiderazzjoni lir-rikors tal-attrici.

Jirrizulta illi sad-data meta l-attrici talbet il-hrug tal-mandat, ix-xogholijiet kienu diga` saru mill-konvenuti li allura jfisser illi l-aperturi l-godda kienu saru, u s-servizzi tqabbdu. L-attrici stess tikkonferma dan kollu fix-xhieda taghha.

Dan premess, il-kontestazzjoni tal-attrici fil-kawza tal-lum hija illi bil-ftuh ta` aperturi godda illi jaghtu ghal fuq l-arja tal-bitha proprjeta` taghha hija garrbet tnaqqis fid-dawl illi tgawdi l-proprjeta` taghha. Tilmenta wkoll l-attrici illi b`dawk l-isporgenzi godda u bil-komunikazzjoni tas-servizzi ghall-appartamenti l-godda mas-sistema ezistenti, il-propjeta` taghha baqghet tigi aggravata b`servitujiet.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha l-attrici llimitat ruhha ghal qbil mal-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji.

Il-konvenuti jirribattu ghall-pretensjonijiet attrici billi jikkontendu illi fuq in-naha ta` wara tal-fond ma nfethux aperturi illi jaghtu lok ghal introspezzjoni fuq il-bitha tal-attrici.

Ighidu wkoll li l-attrici rrinunzjat ghad-dritt ta` introspezzjoni meta ghamlet id-donazzjoni favur il-konvenut u akkonsentiet ghall-izvilupp tas-sular li sar propjeta` tal-konvenut.

Ighidu inoltre li jekk l-attrici ma ressqet ebda oggezzjoni meta sar l-izvilupp originali, allura tilfet kull dritt illi tilmenta jew li toggezzjoni ghall-ftuh ta` dawn l-aperturi.

Izidu josservaw wkoll illi ma nfethu ebda aperturi godda fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular, u li kull ma sar kien illi tieqa li kien hemm fit-tieni sular li kienet bieb saret gallerija identika ghal dik illi kien hemm fl-ewwel sular.

b) **<u>L-aperturi</u>**

Mir-relazzjoni tal-perit tekniku jirrizulta s-segwenti :

- **<u>Il-permess ta` zvilupp ref. PA 5158/96</u>** –

  Il-pjanti approvati jikkonsistu f`*existing ground floor*, *existing first floor*. Il-permess kien ghalhekk intiz sabiex jigi zviluppat it-tieni sular.

Jidher ghalhekk illi fid-data tal-kuntratt ta` donazzjoni il-proprjeta` li ghaddiet ghand il-konvenut kienet tikkonsisti fl-ewwel sular illi diga` kien mibni, u potenzjalment fit-tieni sular. Mhux maghruf jekk fil-mument li saret id-donazzjoni it-tieni sular kienx diga mibni jew le.

- **<u>Il-permess ta` zvilupp, ref. DNO 2019/14</u>** –

L-izvilupp kellu jikkonsisti f`estensjoni tal-bini diga`ezistenti.

Ir-relazzjoni teknika u l-pjanti relattivi juru illi kemm fil-livell tal-ewwel sular, kif ukoll tat-tieni sular, zdiedu estensjonijiet fuq in-naha ta` wara tal-proprjeta` li, waqt l-access, kien kostatat illi jharsu ghal fuq il-bitha tal-attrici.

Jirrizulta illi fuq in-naha ta` wara tal-proprjeta` infethu zewg gallerijiet b`zewg bibien li jaghtu access ghall-gallerijiet.

Jirrizulta wkoll illi l-konvenut bena bitha nterna hdejn ix-xaft tal-attrici. Kien kostatat illi ghalkemm infethu diversi aperturi illi jaghtu ghal fuq il-bitha nterna, dawn ma jharsux ghal fuq ix-xaft proprjeta` tal-attrici.

Il-perit tekniku osserva illi minflok l-aperturi l-godda kien hemm aperturi ohra fil-livell tal-ewwel u t-tieni sular illi diga` kienu jezistu fil-binja l-antika.

In eskussjoni fisser illi dik il-gallerija fil-livell tal-ewwel sular li l-konvenut jghid illi kienet parti mill-binja antika, effettivament jirrizulta illi ma kinitx gallerija izda terrazzin.

Il-perit tekniku rrileva illi huma l-aperturi illi nfethu fit-tielet u r-raba` sular illi ma kinux parti mill-binja antika proprju ghaliex dawn is-sulari zdiedu wara li saret id-donazzjoni.

L-attrici tikkontendi li l-aperturi l-godda qeghdin jaggravaw is-servitu` ta` prospett u ta` dawl li tgawdi l-proprjeta` taghha. Din il-pretensjoni hija kontestata mill-konvenuti.

c) **<u>L-Art 323 tal-Kap 16</u>**

Issir referenza ghall-presunzjoni *usque ad coelum* li dwarha jittratta l-**<u>Art 323 tal-Kap 16</u>** li jghid :-

> *Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art, ghandu wkoll dik tal-area ta` fuqha, u ta` dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista` jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta` dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta` ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta` difiza.*

Fid-decizjoni li tat fl-1 ta` Awissu 1966 fil-kawza **<u>Giovanni Gauci et vs</u>** **<u>Francesco Saliba</u>**, il-Qorti ta` l-Appell irrilevat illi peress li l-ligi taghna tadotta s-sistema ta` *vertical ownership*, jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b`mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b`distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju skont l-Art 443 tal-Kap 16.

Fis-sentenza li tat fit-30 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet : **<u>Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe</u>** inghad hekk :-

> *"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b`mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta` dik l-arja irid isir b`mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma` dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.*

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

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

Fil-kaz tal-lum, kif kien il-kaz appena citat, l-arja ta` fuq il-bitha tal-attrici ma gietx trasferita lill-konvenut fl-att ta` donazzjoni. Ghalhekk il-konvenut ma kiseb ebda dritt ta` introspezzjoni, kif lanqas ma kiseb id-dritt illi jiftah aperturi godda illi jaghtu fuq l-arja tal-bitha tal-attrici. Ferm il-premess, anke bis-sahha tal-prezunzjoni legali tal-Art 323 tal-Kap 16, l-attrici ghandha titqies bhala s-sid tal-ambjenti in kwistjoni.

Il-Qorti tosserva illi ghalkemm jirrizulta li l-konvenut huwa ko-proprjetatarju tat-terran, jibqa` l-fatt li s-sehem tieghu minn dan il-fond mhux maghruf. Inoltre s-sehem li ghandu l-konvenut huwa ndiviz. Ghalhekk, in mankanza ta` provi ghar-rigward, il-Qorti ma tistax hlief toqghod fuq dak illi jirrizulta mill-atti, u cioe` li l-arja tal-bitha baqghet dejjem proprjeta` tal-attrici.

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fit-12 ta` Frar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Carmelo Zammit et vs Paola Tabone</u>** nghad 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.

…

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.

…

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.

…

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."

Din il-Qorti hija sodisfatta li saret il-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi l-ambjenti in kwistjoni kienu dejjem u baqghu proprjeta` ta` l-attrici.

d) L-Art 425 u l-Art 426 tal-Kap 16

Anke jekk l-attrici ma ndikatx fuq liema disposizzjonijiet kienu msejsa t-talbiet, jidher illi d-disposizzjoni rilevanti hija l-Art 425 tal-Kap 16.

Il-periti gudizzjarji waslu ghall-konkluzjoni illi fejn infethu l-aperturi jikkwalifika bhala hajt divizorju.

Il-konvenuti jikkontendu li l-hajt tal-bitha ta` wara jikkwalifika bhala hajt divizorju *essendo* illi dan il-hajt ma jiddividi ebda proprjeta` minn dawk ta` terzi. Ighid ghalhekk illi japplika l-Art 426 tal-Kap 16.

Tqanqlet ghalhekk il-kwistjoni dwar jekk il-hajt li fih infethu l-aperturi huwiex hajt divizorju jew hajt ta` barra.

Iz-zewg disposizzjonijiet kienu trattati fil-gurisprudenza.

Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Dicembru 1941 fil-kawza: **Negozjant Giuseppe Vella vs Angelo Buttigieg** : il-Qorti tal-Appell qalet hekk dwar l-Art 425 tal-Kap 16 :-

"Il-ligi taghna hija kategorika fil-projbizzjoni li taghmel illi fil-hajt divizorju ma ghandhomx jinbnew aperturi. Fid-dritt Ruman kien permess illi jsiru dawn l-aperturi fil-hajt divizorju, ghalkemm dawn ikunu jharsu fuq il-fond vicin (ara L Altius 49 Cod De Servitutibus et Aqua ; Cipolla De Servitutibus urbanorum et praediorum, Cap 22, no 1 e 2, Pecchio « De Servitutibus », Cap E quest 19, no 1, 2, e 3 ; u s-sentenza ta` din il-Qorti in re Barbara vs Falzon tat-28 ta` Novembru 1890 – Kollez Vol XII, 548). Kien jigi eccettwat il-kaz meta dawk l-aperturi jsiru ghad-dispett tal-vicin, ghaliex allura kien ikun applikat il-principju l-iehor illi « malitiis non est indulgendum ».. Jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi, ghaliex bihom ihoss suggizzjoni, ghandu d-dritt li jitlob l-gheluq taghhom ; in fatti jekk l-aperturi qeghdin b`tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, il-qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura dik it-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra."

(ara wkoll : Qorti ta` l-Appell : 5 ta` Ottubru 2001 : **Alexander Booker noe vs Joseph Camenzuli et**)

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Gunju 1953 fil-kawza : **Annetto Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et** : il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza Maltija illi l-ezistenza ta` tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta` haddiehor ma hix servitu`, 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 jipprovax, mhux is-semplici servitu luminum, imma jew is-servitu ne luminibus officiatur jew is-servitu altius non tollendi. Dawn tal-ahhar ma jistghux jigu akkwistati bil-preskrizzjoni imma jehtiegilhom titolu (art 506(1) (art 469(1) tal-kodici Civili)."

(ara wkoll : **John Bonello et vs Victor Borg noe** - Qorti ta` l-Appell Kummercjali - 14 ta` Dicembru 1979 ; **Emmanuel Rapa vs Angelo Zerafa** - Prim` Awla - 14 ta` Jannar 1983 ; u **Joseph Camilleri et vs Eucharistico Cini** – Qorti tal-Appell - 19 ta` Mejju 2000).

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Awissu 196 fil-kawza : **Giovanni Gauci noe vs Francesco Saliba** : il-Qorti ta` l-Appell Kummercjali esprimiet ruhha li :-

> *"Fil-kaz in ezami si tratta minn zewg stabili separati u distinti anke jekk wiehed in parti sovrappost ghall-iehor u jinghad in parti ghax indubbjament hemm it-tarag eskluziv tal-mezzanin li jiehu mill-bieb esklussiv ta` barra ghall-ambjent ta` fuq. Iz-zewg fondi huma materjalment divizi, ghalkemm sa certu punt, inkastati flimkien. It-terran m` ghandux access ghall-bejt u l-mezzanin m`ghandux access ghall-btiehi. Il-konvenut bena recentement sular iehor fuq il-fond tieghu u meta ghamel hekk fetah twieqi fil-htian innalzati godda li jaghtu ghall-btiehi ta` l-attur. L-artikolu 462 (artikolu 425) tal-Kodici taghna jikkontjenti projbizzjoni assoluta ta` ftuh ta` twieqi jew aperturi ohra fil-hajt (« divizorju » fil-ligi taghna ; « komuni » fil-ligi Taljana) minghajr il-kunsens tal-vicin. Il-prova testimonjali tendenti biex tistabbilixxi l-allegata nonoppozizzjoni m` hiex rilevanti u lanqas ammissibbli."*

(ara wkoll : **Inez Borg vs Geraldu Farrugia** – Prim`Awla - 5 ta` Marzu 1981 ; u **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** - Prim`Awla - 18 ta` Novembru 2004).

Fid-decizjoni ta` din Qorti tat-3 ta` Dicembru 2006 [konfermata mill-Qorti tal-Appelll] fil-kawza : **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et**, inghad illi fis-sistema legali taghna, min hu sid ta` l-art huwa sid ta` l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b`mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta` dik l-arja jrid isir b`mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja propjeta` tal-gar. Persuna li tizviluppa l-arja taghha ma tistax fil-konfini tal-arja taghha ma` dik tal-gar tiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Dwar id-distinzjoni bejn hitan divizorji u hitan ta` barra, il-ligi ma taghti ebda tifsira ta` hajt divizorju.

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tat-3 ta` Dicembru 1999 fil-kawza : **<u>Gatt vs Mintoff</u>** : inghad hekk :-

> *"mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara dar minn fond ta` natura ohra, jew dar minn bitha ta` ohra sakemm hu divizorju …*
>
> *Il-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jifred proprjeta` minn ohra, u f`dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra*."

Fid-decizjoni li tat fl-24 ta` Marzu 1975 fil-kawza : **<u>Francis Apap vs Michael Galea</u>** : il-Qorti ta` l-Appell fissret illi sid ta` bitha ghandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti tant li l-prorjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista` jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta` haddiehor minghajr il-kunsens ta` sid il-bitha. F`dik il-kawza, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b`mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha ta` l-atturi.

Dwar xi tfisser il-ligi b`hajt ta` barra, inghad :

> *"Mill-kliem espressi tal-ligi jidher car li b`muro esterno, il-ligi qeghda tirriferixxi ghal hajt tat-triq jew komunkwe ghal hitan li ma jiddividux direttament il-fond minn fondi ohra (e.g. fond li jkollu aktar minn hajt estern wiehed) imma li jkun dejjem estern. L-art 463 (art 426) infatti, mill-post fejn hu kollokat fil-Kodici, jidher li hu mahsub bhala eccezzjoni ghall-principju regolanti l-hitan divizorji menzjonat fl-artikolu immedjament ta` qablu 462 (Art 425)."*

(ara wkoll : **Galea vs Micallef** - Qorti ta\` l-Appell – 11 ta\` Gunju 1971 ; u **Valletta vs Caruana** - Prim\`Awla - 20 ta\` Lulju 1992).

Fis-sentenza li tat fl-24 ta\` Frar 1989 fil-kawza: **Cutajar vs Buttigieg** : Il-Qorti tal-Appell sahqet illi l-Art 426 tal-Kap 16 japplika biss ghall-hajt ta\` barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta\` ta\` terzi.

Fid-decizjoni ta\` din il-Qorti tal-14 ta\` Dicembru 2012 fil-kawza: **Joseph Camilleri et vs Adrian Farrugia et** : inghad illi :-

> *"Il-fatt li l-hajt ta\` barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li ghamlu l-atturi, ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista\` jigi applikat fejn il-parti ta\` quddiem tad-dar fil-pjan terran ghandha daqsxejn ta\` parapett kif ghandhom l-atturi. Il-provvediment ma jghidx li japplika ghal dawk il-hitan ta\` barra li jikkonfinaw mat-triq. Ghalhekk m\` ghandix tkun il-qorti li taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita\` ta\` dan il-provvediment jekk kellu jigi applikat biss ghal hajt ta\` barra li jkun jikkonfina ma\` triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu ghal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular \`il fuq ma jista\` qatt jinghad li huma proprjetarji tal-hajt ta\` barra. Fil-fehma tal-qorti, l-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi m\`ghandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun ghaddej mit-triq m\`ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa l-parapett. Qed jinghadd hekk ghax l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal ghal servitujiet ta\` prospett u introspezzjoni."*

Fid-decizjoni ta\` din il-Qorti fl-ismijiet **Alfred Mizzi et vs Warren Attard** (op. cit.) inghad illi :-

> *"Mid-dicitura ta\` din id-disposizzjoni (b\`referenza ghall-artikolu 426 tal-Kodici Civili), huwa evidenti illi d-drittijiet*

hemm kontemplati jirrigwardaw il-hajt ta` barra (« external wall », fit-test ingliz) tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu……Issa l-hajt ta` barra huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, waqt illi l-hajt divizorju huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta` minn ohra. F`dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni, ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra…Hekk kompla jigi affermat mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta` Frar 1992 fil-kawza Sultana vs Cassar, fejn inghad illi l-Art 426 tal-Kap 16 ma jaghtix dritt lil persuna li tiftah gallerija li taghti ghal fuq parapett ta` terzi, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

…

Ir-rilevanza ta` dan kollu ghall-kaz ta` llum huwa fis-sens illi fil-ligi taghna ma hemm xejn li jawtorizza l-ftuh ta` twieqi go shafts u del resto dan ighodd ukoll ghal btiehi meta l-arja tas-shaft jew tal-bitha tkun tappartjeni lill-terzi.

Fil-kaz ta` llum, ladarba kien hemm l-oggezzjoni ta` l-atturi, il-konvenut ma kellux dritt jiftah twieqi fuq il-bitha tal-atturi Mizzi jew it-terrazzin tal-attur Gladwish.

L-argument tal-konvenut huwa bbazat fuq il-pretensjoni illi huwa kellu jedd jaghmel dak li ghamel fil-konfront tal-fondi tal-atturi minhabba s-sovraposizzjoni tat-tliet fondi in kwisjtoni. Il-konvenut jikkontendi illi bil-fatt biss tas-sovraposizzjoni tal-proprjeta` tieghu fuq dik tal-atturi jirrizultaw drittijiet favur tieghu li huma tutelati mil-ligi. Ghalhekk skond il-konvenut huwa seta` validament u legalment iwettaq dak li ghamel, minghajr ma b`ebda mod jikser id-drittijiet ta` l-atturi. Il-konvenut qieghed ighid ukoll illi ladarba huwa akkwista ukoll l-arja tal-fond Tre Fiori huwa seta` jizviluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq proprjeta` ta` l-atturi.

Fil-ligi taghna, min hu sid ta` l-art huwa sid wkoll ta` l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b`mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta` dik l-arja irid isir b` mod li ma jkun hemm l-ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u ta` l-proprjeta` ta` terzi. Persuna li tizviluppa l-

arja taghha ma tistax, fil-konfini tal-arja taghha ma` dik tal-gar, tiftah twieqi ghal fuq l-ispazju tal-gar

…

Riferibbilment ghall-argument tal-konvenut illi minn fuq il-bejt tal-fond Tre Fiori kemm hu kif ukoll il-familja Frendo qablu setghu jittawwlu ghal gol-fondi sottoposti jew partijiet minnhom, din il-Qorti tghid illi kien deciz ukoll li anke fejn l-arja ta` fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta` introspezzjoni gol-fond ta` tahtu (ara Buhagiar vs Mallia deciza mill-Qorti talAppell fil-5 ta` Ottubru 1998).

…

Mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b`hekk ikun intitolat jizviluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta` terzi. Id-dritt ta` zvilupp ta` arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta` ftuh ta` twieqi fuq proprjeta` tal-gar u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi.

Fil-kaz tal-lum, ma hemm ebda prova kontrattwali jew ex lege li l-arja tal-fond tal-konvenut tgawdi dritt ta` servitu ta` twieqi fuq il-bitha tal-fond tal-atturi Mizzi u fuq it-terrazzin tal-attur Gladwish.

Ghalhekk mhijiex fondata fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenut illi l-fondi tal-atturi huma soggetti ghas-servitujiet naxxenti mill-pozizzjoni taghhom fit-termini tal-kwistjoni kif impostata mill-konvenut. Dan ghaliex il-prezenza ta` twieqi li kienu jaghtu fuq il-fondi ta` l-atturi jew parti minnhom qabel akkwista l-konvenut ma jfissirx li setghu jinfethu aktar aperturi jew jigu alterati dawk ezistenti a detriment tal-fondi tal-atturi."

Premessa din ir-rassenja ta` gurisprudenza, din il-Qorti tqis illi skont il-perit tekniku, l-isporgenzi l-godda fuq in-naha ta` wara tal-proprjeta`, ossia zewg gallerijiet, jinsabu fil-hajt divizorju.

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha l-attrici taccetta li l-aperturi illi nfethu ghal fuq il-bitha nterna illi inbniet hdejn ix-xaft tal-attrici, ma jaghtux ghal fuq ix-xaft proprjeta` taghha.

Taqbel ukoll mal-perit tekniku ghar-rigward tal-fatt illi fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular tal-binja antika kien hemm bejt miftuh u mhux gallerija kif hemm illum.

Il-Qorti tikkondividi l-konkluzjoni tal-perit legali illi l-hajt ta` wara tal-fond huwa hajt divizorju u mhux hajt ta` barra. Dan il-hajt jifred il-proprjeta` tal-konvenut mill-bitha u l-arja tal-istess bitha li hija proprjeta` ta` l-attrici.

Stante n-natura ta` dan il-hajt, l-<u>Art 426 tal-Kap 16</u> mhuwiex applikabbli ghall-kaz ta` llum.

Il-Qorti taqbel mal-perit legali illi fil-kaz ta` llum ghandu jsib applikazzjoni l-<u>Art 425 tal-Kap 16</u>.

Tajjeb jinghad illi l-projbizzjoni ta` l-Art 425 tal-Kap 16 li ma jistghux isiru twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju, tkopri kull tip ta` apertura, tkun xi tkun ix-xorta taghha.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta` Settembru 2016 fil-kawza: **<u>Anthony Buhagiar et vs Monica Falzon et</u>** : inghad hekk :-

> *"Il-kelma "apertura" hija mislufa mill-ilsien Taljan. Il-legislatur, meta ttraduca t-test Taljan originali, ma uzax kelma semitika, bhal nghidu ahna l-kelma "fetha" (li hija l-kelma li nqdew biha l-atturi firrikors promotur), kif is-soltu ghamel b`mod konsistenti mal-kodici kollu fiz-zmien meta saret ittraduzzjoni. Fil-lingwagg komuni Taljan, il-kelma*

"apertura" tfisser "spaccatura, spiraglio; foro, spazio vuoto in qualunque cosa, che dovrebbe esser continua; vano per cui possono passare persone e cose; distanza fra le estremita` dei lati di alcuna cosa" (8 Pietro Fanfani, Vocabolario della Lingua Italiana, quarta edizione, Firenze, 1902). Ghalhekk din il-kelma tfisser fuq kollox "fetha". It-test Ingliz kif riportat meta l-Kodici Civili kien enumerat "Kap 23", jittraduciha bhala "other opening". Fit-test Taljan originali, fl-Ordinanza VII tal-1868, (artiklu 121) hemm miktub "Non puo` uno dei vicini, senza 64 il consenso dell`altro, formare nel muro divisorio alcuna finestra od altra apertura".

(ara wkoll **Baudry Lacantinerie - Trattato di Diritto Civili - Dei Beni** - Sez.IV - pag 778).

L-Art 425 tal-Kap 16 jistabilixxi projbizzjoni assoluta ghall-ftuh ta` aperturi f`hajt divizorju jekk mhux bil-kunsens tas-sid.

Fil-kaz tal-lum, ma jirrizulta li tressqet ebda prova li turi li l-attrici tat il-kunsens taghha ghall-ftuh ta` l-aperturi in kwistjoni.

Lanqas ma tressqu provi li juru li l-arja tal-fond tal-konvenuti hija soggetta ghal xi servitu` ta` twieqi fuq il-bitha tal-fond tal-attrici.

Dan ifisser illi kull sporgenza u apertura fil-konfini tal-arja ta` fuq il-bitha tal-attrici tikkostitwixxi invazjoni tal-arja u introspezzjoni fil-bitha tal-attrici.

Konsegwentement l-attrici qeghda ssofri limitazzjoni li mhijiex permessa mil-ligi ghad-dritt taghha ta` proprjeta` tal-arja.

Barra minn hekk jirrizulta li l-propjeta` tal-attrici qeghda tkun - arbitrarjament u llegalment – b`pizijiet li m`ghandhomx ikunu.

Anke l-perit legali tirreferi ghall-**Art 475 tal-Kap 16**.

Dan id-dispost tal-ligi jikkorrispondi mal-Art 1067 tal-Kodici Civili Taljan, u li dwaru l-awtur **Burdese** ("**Servitu` Praediali**", Nru. D. 141) jikkummenta hekk :-

> "*Le innovazioni di cui al prima coma sono tutte e soltanto quelle suscettibili di essere introdotte senza che il contenuto della servitu` risultanto dal titolo (o dal possesso) ne venga intaccata, e che la norma autorizza (a condizione che non siano tali da rendere piu` gravosa la condizione del fondo serviente) muovendo dal presupposto che la maggior utilita` derivante dalla loro introduzione deve reputarsi gia potenzialmente compresa nel titolo costitutivo.*"

Il-Qrati taghna fissru wkoll kif hadd ma jista` jaghmel ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Dicembru 2002 fil-kawza "**Louis Gauci vs Angela Attard**" inghad hekk :-

> *"F`dan il-kuntest, l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili jippreciza illi `kull min ghandu jedd ta` servitu` ghandu jinqeda b` dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista` jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti. Dejjem in tema tad-disposizzjonijiet tal-ligi in subjecta materia dwar x` inhu permissibbli jew ipprojbit, lanqas ma jista` t-titolari ta` servitu` jippretendi estensjoni tas-servitu` (Artikolu 476) fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem `dak kollu li hu mehtieg` fit-test ta` dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b`refernza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu` u mhux in referenza ghall-izvillup li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti (**Dr Galea Naudi vs Mifsud,** Qorti ta` l-Appell, 27 ta` Mejju 1927 ; **Fortunato Farrugia et vs Vincenzo Galea**, Prim` Awla 19 ta` April 1947)."*

Kompla jigi spjegat illi s-servitujiet ghandhom jigu nterpretati <u>restrittivament</u> li anke jfisser illi jkun hemm dubju dwar l-estensjoni taghhom, l-interpretazzjoni ghandha tmur favur il-possessur tal-fond servjenti :

> *"Dejjem in tema ta` servitujiet m`ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta` interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati (a) Is-servitujiet huma `di stretto diritto` u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejgu ghandha tircievi intepretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta` fond ; (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta` servitu`, `quod minimum est sequimur` (**<u>Maria Azzopardi vs Giuseppe Sciberras</u>**, Appell Civili, 18 ta` Ottubru 1963; Vol. XXX PI p 139). Li jfisser ` si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta material si deve rivolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente…` (Vol. XVIII P II p325; Vol. XXVI PI p 759).*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-23 ta` Jannar 2004 fil-kawza "**<u>Herman Magro et v. Mark Anthony Borg et</u>**" kien ribadit il-principju illi servitu` ghandha tigi meqjusa bhala eccezzjoni ghall-jedd ta` proprjeta` :

> *"… tali servitu` huwa meqjus bhala eccezzjoni ghall-jedd ta` proprjeta` u ghandhom jitqiesu ghalhekk b` mod restrittiv u ghalhekk fejn hemm dubju dwar il-limiti ta` tali servitu`, dan ghandu jinghata tifsira kemm jista` jkun dejqa u zgur mhux kontra l-gid serventi … Illi minbarra dan, huwa principju ewlieni fil-ligi dwar servitu` li kull min ghandu jedd ghal servitu` ghandu jinqeda biha b` mod tali li ma jista` jaghmel la fil-fond serventi u lanqas f` dak id-dominanti l-ebda tibdil li jista` jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi."*

Konfortata minn din il-gurisprudenza, u fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti m`ghandhom ebda dritt ta` servitu` ta` apertura jew sporgenzi ghal fuq il-bitha tal-attrici.

Konsegwentement ma jgawdu minn ebda dritt illi jaghmlu fil-bini dawk it-tibdiliet illi bihom jaggravaw il-piz tas-servitu` fuq il-fond serventi.

Mir-relazzjoni teknika jirrizulta illi huma l-aperturi fuq in-naha ta` wara tal-binja fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular illi jaghtu lok ghal introspezzjoni fuq il-bitha proprjeta` tal-attrici.

Kwantu ghall-aperturi fil-livell tal-ewwel sular, jirrizulta kemm mill-pjanti kif ukoll mir-ritratti, illi fil-waqt tad-donazzjoni f`dan il-livell kien hemm gallerija li ghadha hemm sa llum. Ghalhekk jirrizulta li l-appartament fil-livell tal-ewwel sular igawdi minn servitu` ta` gallerija. Jirrizulta pero` illi l-izvilupp f`dan il-livell sar fis-sens illi flok it-terrazzin inbniet kamra b`tieqa illi ghandha introspezzjoni fil-bitha tal-attrici.

Din it-tieqa ma tgawdi minn ebda servitu` fuq il-bitha tal-attrici.

Ghar-rigward tal-livell tat-tieni sular jirrizulta illi fil-waqt tad-donazzjoni dan is-sular kien diga mahsub u l-permessi tal-bini kienu diga` approvati. Madanakollu, jibqa` l-fatt illi n-naha ta` wara ta` dan is-sular kienet intiza illi tkun terrazzin miftuh. Jirrizulta illi l-izvilupp f`dan is-sular sar b`tali mod u manjiera illi flok it-terrazzin saret kamra b`tieqa u gallerija illi jaghtu ghal fuq il-bitha tal-attrici.

Anke dawn l-aperturi jikkostitwixxu invazjoni tal-arja fuq il-bitha.

In kwantu jirrigwarda l-izvilupp tat-tielet u tar-raba` sular, il-pjanti kif approvati juru li l-izvilupp fuq in-naha ta` wara jikkonsisti f`terrazzin miftuh. L-aperturi fuq in-naha ta` wara ta` dawn iz-zewg sulari jaghtu direttament ghal fuq it-terazzini proprjeta` tal-konvenuti.

Relattivament ghall-aperturi li nfethu mill-konvenuti fil-bitha interna mibnija hdejn ix-xaft tal-attrici, meqjusa l-provi kollha fit-totalita` taghhom, il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-perit tekniku illi dawn ma jaghtux ghal fuq ix-xaft tal-attrici. Ghalhekk, f`dan ir-rigward l-attrici ma garrbet ebda ksur tad-drittijiet taghha. Madanakollu, jirrizulta illi minn din il-bitha interna wiehed jista` jittawwal gox-xaft ta` l-attrici. Din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha tadotta mizura rimedjali ossija illi l-hitan jigu alzati ghall-gholi ta` 1.8 metri mil-livell tal-art tal-istess bitha interna. Ferm il-premess u stabbilit liema aperturi u sporgenzi jinvadu l-arja tal-bitha proprjeta` tal-attrici, il-Qorti sejra ghalhekk tilqa` t-talbiet attrici, billi jirrizulta illi sehhet vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.

Il-perit Legali tasal ghall-konkluzjoni li l-izvilupp li sar mill-konvenuti naqqas ukoll id-dawl illi kien igawdi minnu l-fond tal-attrici.

Jirrizulta pero` illi fuq in-naha ta` wara, l-izvilupp ma harigx aktar `il barra mil-linja tal-bini tal-proprjeta` antika.

Tant hu hekk illi l-attrici stess tikkonferma fix-xhieda taghha illi "*Bhala dawl li kien jidhol ghadu l-istess*."

Jidher biss illi huwa min-naha tax-xaft intern illi d-dawl naqas xi ftit u dan peress illi l-konvenut bena bitha interna hdejn dan ix-xaft. Jidher ukoll illi x-xaft in kwistjoni huwa ta` daqs zghir u jirrizulta illi huwa mdallam anki ghaliex qieghed fil-fond tal-binja.

Il-Qorti tqis illi diga` bil-binja kif kienet fil-mument tad-donazzjoni, u bil-hsieb ukoll illi diga` kien hemm fiz-zmien illi jinbena t-tieni sular, id-dawl li kien igawdi minnu dan ix-xaft kien limitat ferm.

Il-Qorti tqis illi l-izvilupp illi sar ma naqqas xejn mid-dawl illi kien igawdi minnu l-fond tal-attrici.

Ghalhekk il-konkluzjoni tal-perit legali f`dan ir-rigward qeghda tkun respinta.

e) <u>Is-servizzi</u>

Jirrizulta illi fid-data tad-donazzjoni is-sistema ezistenti kienet isservi kemm il-fond terran kif ukoll l-ewwel sular. Eventwalment giet isservi wkoll it-tieni sular.

Min-nota ta` sottomissjonijiet tal-attrici jidher illi l-kontestazzjoni taghha tirrigwarda l-konnessjoni tas-servizzi u l-katusi li jservu t-tielet u r-raba` sular, ghaliex l-attrici tikkontendi illi z-zieda fil-*units* ser itaqqal il-piz fuq is-servizzi ezistenti. Il-konvenuti jilqghu ghal dan billi jsostnu li ghandhom dritt jaghmlu uzu mis-servizzi ezistenti, u jikkonfermaw illi s-servizzi ghat-tielet u r-raba` sular ghaddejjin mix-xaft tan-nofs.

Kif kien kostatat mill-perit tekniku, dawn is-servizzi ma kienux fis-sit qabel sar l-izvilupp ta` s-sulari l-godda mill-konvenuti fi zminijiet aktar ricenti. Inoltre l-perit tekniku sab illi d-dranagg tas-sit li kien zviluppat mill-konvenuti tqabbad mas-sistema tad-dranagg ezistenti li kienet qeghda sservi l-fond tal-attrici. It-tqabbid sar kemm mas-sistema li tinsab ghaddejja mix-xaft intern kif ukoll mas-sistema illi hemm konnessa fuq in-naha tal-bitha ta` wara tal-attrici.

Il-perit legali tghid illi bil-fatt li llum s-servizzi qeghdin iservu hames units residenzjali jikkostitwixxi aggravju ghas-servitu` tal-fond serventi.

Il-Qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-perit legali.

Anke jekk jirrizulta ppruvat illi t-tqabbid tal-katusi u tas-servizzi sar mas-sistema diga` ezisteni, mhuwiex ippruvat illi dik is-sistema sofriet xi kollass jew xi danneggjament gravuz. Anzi kien ippruvat il-maqlub ghaliex jidher illi s-sistema qeghda tiffunzjona tajjeb anke wara li l-hames units residenzjali bdew ikunu abitati. L-attrici xehdet :-

"***Xhud***:	*S`issa ma kellix problema biha imma qabel kelli.*
Avukat:	*Qabel meta ?*
Xhud:	*ma niftakarx ezatt meta.*
Avukat:	*Minn meta nfethet l-kawza kellek problemi?*
Xhud:	*S`issa ma kellix*."

Il-Qorti mhijiex sodisfatta li sehh dak li ma jridx l-Art 475 tal-Kap 16.

f) <u>L-antenna tat-television u t-tank tal-ilma</u>

L-attrici tikkontendi li kellha dritt ghal antenna tat-television u tank tal-ilma fuq l-oghla bejt tal-proprjeta`.

Fil-kontroezami, l-attrici xehdet :-

Xhud:	*It-tank tal-ilma qataghuli meta rranga l-ewwel darba biex jidhol hemm.*
Avukat:	*Allura dan kien xi 14 il-sena ilu ?*
Xhud:	*Le nahseb wara 14 il-sena.*

Avukat: *U dwar l-aerial tat-television ?*

Xhud: *Dan kien hemm u meta gie biex jirranga qalghu – dan ukoll xi 14 il-sena ilu.*

Avukat: *Dan kollu gara meta kien hemm id-donazzjoni ?*

Xhud: *Ma nafx jekk dan kollu gara meta ghamel x-xogholijiet wara d-donazzjoni jew fix-xogholijiet aktar ricenti.*

Mill-kuntratt ta` donazzjoni ma jirrizultax illi kien rizervat favur l-attrici d-dritt li jkollha antenna tat-television u tank tal-ilma fuq l-oghla tal-proprjeta`. Minn ezami tal-provi ma jirrizultax illi l-attrici ressqet xi provi dwar l-allegat jedd li qeghda tikkontendi li ghandha. Terga` u tghid l-attrici lanqas tiftakar meta tnehhew l-antenna u t-tank. Fl-aghar ipotezi, skont l-attrici jista` jaghti l-kaz illi dawn tnehhew wara d-donazzjoni. Jibqa` l-fatt illi certament ilhom li tnehhew is-snin, u ma jirrizultax ippruvat illi fil-kors ta` dawn is-snin l-attrici garrbet xi diffikulta`. Tant hu hekk illi l-attrici ghadha tirrisjedi sal-lum fit-terran.

Il-Qorti taghmel taghha l-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji.

<u>**Decide**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet, billi qeghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari.

Tilqa` parzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra.

Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara illi bil-fatt li l-konvenuti fethu twieqi godda fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular fuq wara tal-bini taghhom, kif ukoll bil-fatt illi fil-livell tat-tieni sular tal-bini taghhom fethu gallerija saret lezjoni tad-drittijiet ta` propjeta` tal-attrici.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tiddikjara li l-attrici ghandha jedd skont il-ligi illi titlob li jigu nalzati mill-konvenuti l-hitan tat-terrazzin fuq in-naha ta` wara tal-binja taghhom fil-livell tat-tielet u tar-raba` sular, kif ukoll il-hitan tal-bitha interna illi bnew il-konvenuti hdejn il-bokka tax-xaft tal-attrici.

Tichad it-tielet talba.

Riferibbilment ghar-raba` talba :

1. Tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum jaghlqu u jimbarraw ghas-spejjez taghhom it-twieqi kollha li fethu fuq wara tal-binja fil-livell tal-ewwel u tat-tieni sular, kif ukoll illi fl-istess zmien jaghlqu u jimbarraw il-gallerija li ghamlu fil-livell tat-tieni sular tal-bini taghhom, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum ighollu ghas-spejjez taghhom il-hitan tat-terrazzin fuq in-naha ta` wara tal-binja taghhom fil-livell tat-tielet u tar-raba` sular sa gholi ta` metru u tmenin centimetru (1.8 metri) mil-livell tal-istess terrazzin, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum jghollu ghas-spejjez taghhom il-hitan tal-bitha nterna illi bnew hdejn il-bokka tax-xaft tal-attrici sa gholi ta` metru u tmenin

centimetru (1.8 metri) mil-livell tal-bitha, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Riferibbilment ghall-hames talba, fl-eventwalita` li l-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu fit-terminu lilhom prefiss ix-xogholijiet kollha li kienu ordnati skont il-provvediment dwar ir-raba` talba, tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel hi jew tqabbad hi lil min jaghmel ix-xoghol kollu ordnat a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha relatati mas-supervizjoni tax-xogholijiet kollha li jkun jehtieg jaghmel il-Perit Mario Cassar b`ezekuzzjoni tas-sentenza tal-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha l-ohra tal-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-attrici u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur