Actio negatoria servitutis

QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 27 ta' Jannar, 2020

Numru 6

Rikors Numru 584/11TA

Victor u Maria Dolores sive Doris konjuġi Agius (detenturi tal-karta ta' l-identita' bin-numru 719154 (M) u 145858 (M) rispettivament)

vs

Carmelo u Rosaria sive Lucy konjuġi Galea (detenturi tal-karta ta' l-identita' binnumru 190039 (M) u 158149 (M) risettivament) u b'digriet tas-26 ta' Settembru 2019 stante l-mewt ta' Carmelo Galea fil-mori tal-kawża, il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem l-istess Rosaria sive Lucy Galea

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Atturi konjugi Agius ppreżentat u maħluf minn Victor Agius fl-20 ta' Ġunju 2011 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti huma propretarji tal-fond, bla numru, pero` illi kien jismu "Compass Car Hire" ġja` "Saint Paul's Mini Market" ġewwa Triq

il-Pijunieri, Qawra, San Pawl il-Baħar u konfinanti mix-Xlokk ma' l-istess triq, mit-tramuntana ma' Triq il-Qroll, u mill-irjieħ l-oħra ma' beni tal-kumpannija Saint Paul's Court Limited jew l-aventi kawża tagħha, bid-drittijiet u ġustijiet tieghu kollha;

2. Illi meta l-esponenti akkwistaw l-imsemmi fond kien hemm tlett (3) appartamenti sovrastanti u liema appartamenti kellhom u għad għandhom sal-ġurnata tal-lum tieqa, bieb u gallarija illi jagħtu għal fuq dik il-parti tal-proprjeta` ossija parapett u l-arja relattiva ta' l-esponenti li tikkonfina ma' Triq il-Pijunieri, Qawra, San Pawl il-Baħar;

3. Illi l-konvenuti akkwistaw u xtraw il-porzjon ta' arja, mingħajr ebda limitazzjoni ta' għoli, sovrastanti l-bini hawn fuq imsemmi u ċioe` l-proprjeta` ta' l-esponenti u t-tlett appartamenti imsemmija fil-premessa preċedenti u l-istess konvenuti żviluppaw l-istess arja billi fuq din l-arja bnew appartament u fetħu tieqa, bieb u bnew gallarija illi jagħtu direttament fuq dik il-parti tal-proprjeta` ossija parapett u l-arja relattiva ta' l-esponenti li tikkonfina ma' Triq il-Pijunieri, Qawra, San Pawl il-Baħar;

4. Illi l-ftuħ ta' l-imsemmija tieqa u bieb u l-bini tal-gallarija fuq propjeta` ta' l-esponenti sar illegalment u abbużivament għaliex mingħajr il-kunsens ta' l-esponenti;

5. Illi issa l-konvenuti qegħdin saħansitra jippretendu illi jkomplu jiżviluppaw l-arja tagħhom billi jibnu aktar appartamenti illi jkollhom twieqi, bibien, aperturi u gallariji illi jagħtu għal fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti;

6. Illi għalkemm il-konvenuti ġew interpellati kemm permezz ta' protest ġudizzjarju ippreżentat nhar il-11 ta' Awwissu, 2009 kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali ippreżentata nhar il-25 ta' April, 2011 mill-esponenti sabiex jgħalqu l-aperturi u twieqi illi huma fetħu abbużivament u illegalment b'mod illi jagħtu għal fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti u inoltre sabiex jgħamlu xogħlijiet kollha neċessarji sabiex ineħħu l-gallarija mibnija minnhom abbużivament u illegalment għal fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti, il-konvenuti mhux biss baqgħu inadempjenti iżda saħansitra wieġbu illi huma ma għamlu ebda żvilupp illi jista' joħloq xi servitu` fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti;

7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

8. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħdin hawn jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju illi jiġi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jagħlqu t-tieqa u bieb illi huma fetħu b'mod illi jgħatu għal fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti u inoltre sabiex jgħamlu x-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex ineħħu l-gallarija mibnija minnhom għal fuq il-proprjeta` ta' l-esponenti u sabiex b'hekk jiżgumbraw u jivvakaw l-arja okkupata minnhom illegalment;

2. Tawtorizza lill-esponenti jgħamlu x-xogħolijiet kollha neċessarji huma stess f'każ illi l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu mogħti lilhom u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti u a spejjeż tal-konvenuti;

3. F'każ illi x-xogħolijiet neċessarji isiru u jitħallsu mill-esponenti, tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti l-ispejjeż hekk inkorsi;

4. Tiddikjara illi kemm-il darba l-konvenuti jiżviluppaw l-arja tagħhom huma ma għandhom ebda dritt jew jedd jiftħu twieqi, bibien u aperturi oħra jew jibnu xi gallarija illi jagħtu direttament fuq dik il-parti tal-proprjeta` ossija parapett u l-arja relattiva ta' l-esponenti li tikkonfina ma' Triq il-Pijunieri, Qawra, San Pawl il-Baħar;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju bin-numru 350/2009 ippreżentat nhar il-11 ta' Awwissu, 2009 u ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 1332/2011 ippreżentata nhar il-25 ta' April, 2011 kontra l-konvenuti, illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenuti konjugi Galea preżentata u maħlufa minn Carmelo Galea fit-8 ta' Awwissu 2011 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod preċiż '*dik il-parti tal-proprjeta` ossija parapett u l-arja relattiva [tar-rikorrenti] li tikkonfina ma' Triq il-Pijunieri, Qawra, San Pawl il-Baħar*', u kif ukoll jagħtu prova rigoruża tat-titolu minnhom vantat fuq l-istess proprjeta`;

2. Illi bla ħsara għas-suespost, l-iżvilupp li diġa` sar u li jista' jkompli jsir mill-intimati huwa skond il-liġi, konformi mal-permessi tal-MEPA, u jħares bis-sħiħ it-termini u l-kundizzjonijiet kollha indikati fl-att t'akkwist tagħhom u kif ukoll fl-atti t'akkwist tal-awturi tagħhom fit-titolu;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, l-iżvilupp li diġa` sar u li jista' jkompli jsir mill-intimati, b'ebda mod ma huwa wieħed abbużiv u/jew tali li

jikkostitwixxi xi servitu` jew piż ieħor fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti, u wisq anqas ma jtellef lir-rikorrenti fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom;

4. Illi subordinatament għall-eċċezzjoni preċedenti, il-lok u l-qies tat-twieqi u l-gallariji li jinsabu fil-proprjeta` tal-intimati huma identiċi għal dawk tat-tliet appartamenti ta' taħthom fl-istess blokk, u b'hekk ir-rikorrenti lanqas biss jistgħu jilmentaw li l-iżvilupp tal-intimati jgħarraq l-estetika jew l-ambjent tal-binja li fiha tinsab il-proprjeta` tagħhom;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, ir-raba' (4) talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' peress li hija talba ta' natura spekulattiva msejsa biss fuq il-mera possibilita` li jseħħu fatti li sa llum ma jirriżultax li seħħew.

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti Victor u Maria Dolores Agius.

B'riżerva għad-dritt tal-intimati li jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ssejjaħ fil-kawża lill-kumpannija 'Lantana Development Limited' (C 19548) u/jew lill-kumpannija 'St. Paul's Court Limited' (C 1441), skond l-Artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta."

Rat l-avviż tat-22 ta' Frar, 2019 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imħallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li bis-saħħa tiegħu l-kawża odjerna ġiet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diġa mħollija għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Settembru 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Diċembru 1999, l-Atturi akkwistaw "*il-fond sottopost għall-proprjetá ta' terzi, bla numru però jismu 'Sain Paul's Mini Market', f'Pioneer Road gia Qawra Road, Bugibba, limiti San Pawl il-Baħar*" (ara fol 75 jew 24). Permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 1999 il-Konvenuti min naħa tagħhom akkwistaw "*the portion of airspace, without any limitation of height, "tale quale" …overlying a flat property of third parties which flat internally numbered three ies in the third floor level and overlies another two floors of flats and the semi-basement level in the block of buildings called Sanit Paulżs Cort which block consists of a semi-basement and three overlying floors*".

2. Il-kontenzjoni odjerna kif proposta mill-Atturi hija diretta sabiex 'wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji' (ara rikors maħluf a' fol 2), il-konvenuti jneħħu tieqa, bieb u gallarija illi huma fetħu meta żvilluppaw f'appartament l-arja akkwistata minnhom bil-mezz tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1999 fuq ċitat. Permezz ta' din l-azzjoni l-Atturi qed jitolbu wkoll dikjarazzjoni li tipprekludi l-Konvenuti milli jiftħu aperturi u gallarija kemm il darba jkomplu jiżviluppaw l-arja hekk akkwistata. Dan għaliex l-Atturi qed jikkontendu li l-gallarija u l-aperturi msemmija, kemm eżistenti u kemm dawk li jistgħu jeżistu l-quddiem, qedin u se jkunu qed iħarsu direttament fuq biċċa art li skont l-Atturi ġiet akkwistata minnhom meta huma xtraw il-fond kif deskritt fil-kuntratt imsemmi tal-15 ta' Diċembru 1999. L-azzjoni

eżerċitata mill-Atturi hija għalhekk waħda ta' ċaħda ta' servitù, u ċioè, l-*actio negatoria servitutis*.

3. Il-kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin ma din l-azzjoni ġew spjegati tajjeb mill-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza **Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et** datata 27 ta' Mejju 2004:

"*l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (P.A.* ***9.1.1877*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Desain vs Piscopo Macedonia*** *(Kollez. Vol:* ***VIII.21****)). Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja (App. Ċiv.* ***19.2.1951*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Farruġia et vs Cassar*** *(Kollez. Vol:* ***XXXV.i.10****)) u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (App. Ċiv.* ***20.12.1946*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Falzon et vs Degiorgio*** *(Kollez. Vol:* ***XXXII.i.485****)) u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (P.A.* ***3.4.1995*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Baldacchino vs Grima et*** *(Kollez. Vol:* ***LXXIX.iii.1219****));*

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka (App. Ċiv. ***28.1.1957*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Vella et vs Magro*** *(Kollez. Vol:* ***XLI.i.69****)), minkejja li din tkun tinsab fil-kważipussess tas-servitu' pretiza (P.A. PS* ***18.2.2004*** *fil-*

kawża fl-ismijiet ***Nazzareno Schembri vs Leonilda Farrugia****). Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat (P.A. PS* ***31.1.2003*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Joan Cachia vs Marianna Schembri****);*" Ara wkoll is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et** datata 13 ta' Ottubru 2017.

<u>Punti ta' Liġi</u>

4. Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi jattakkaw id-dritt tal-proprjetà tal-Attur li hija l-bażi fondamentali ta' din l-Azzjoni. Dan billi permezz tal-ewwel eċċezzjoni ssollevaw il-ħtieġa li l-Atturi jġibu prova rigoruża tat-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni.

5. Fi kliem il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Giuseppe Falzon et vs Antonio Degiorgio** riferuta supra, il-"*fondament ta' l-azzjoni* [negatorja] *hija l-proprjetà, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjetà, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post*".

6. In adempiment ta' din l-ewwel eċċezzjoni, l-Atturi preżentaw biss il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt tal-akkwist tal-15 ta' Diċembru 1999 (ara fol 102). L-Atturi naqsu milli jippreżentaw il-kuntratt tal-1 ta' Marzu 1969 indikat fil-provenjenza miktuba fil-kuntratt imsemmi.

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet (a' fol 156), l-Atturi jippreżentaw tlett argumenti li fuqhom jiġġustifikaw it-titolu invokat minnhom fuq din l-art, msejħa minnhom bħala 'parapett'. Dawn huma (1) li l-konfini indikati fil-kuntratt tal-akkwist tal-15 ta' Diċembru 1999 hemm miktub li l-proprjetá tmiss ma' Triq il-Pijunieri; (2) li fl-istess kuntratt il-kumpanija venditriċi "bl-ebda mod ma indikat li qiegħda tirriżerva l-proprjetá tal-parapett in kwistjoni" u (3) li l-Attur Victor Agius "dejjem għamel użu minnha huwa biss" (ara nota ta' sottomissjonijiet).

8. Din il-Qorti mill-ewwel tikkonkludi li dawn l-argumenti ma humiex sostenibbli.

9. Il-konfini indikati fil-kuntratt tal-15 ta' Diċembru 1999 li bih l-Atturi akkwistaw il-fond bl-isem 'Saint Pauls Mini Market' bħala l-proprjetá tagħhom, huma l-istess konfini indikati fil-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1999 li bih il-Konvenuti akkwistaw l-arja fuq dan il-fond bħala l-proprjetá tagħhom. Jidher għalhekk, li kull meta ġie trasferit xi appartament f'din il-blokka, dejjem ġew ritenuti l-istess konfini mingħajr ebda referenza għal dak li qed jingħad li huwa parapett. Li kieku kellu jiġi aċċettat dan l-argument, ikun ifisser , li anke l-Konvenuti, li akkwistaw qabel l-Atturi jistghu jivvantaw li huma proprjetarji tal-arja ta' dan il-'parapett'.

10. Iżda din il-Qorti hija tal-fehma, li fiż-żewġ kuntratti tal-akkwisti ma joħrog xejn ċar li l-arja ta' dan l-hekk imsejjaħ 'parapett' hija proprjetá ta'

xi waħda mil-partijiet. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-5 ta' Lulju 1999 hemm speċifikat li l-porzjoni tal-arja hekk akkwistata mill-Konvenunti tinstab "*overlying a flat property of third parties which flat internally numbered three lies in the third floor level and overlies another two floors of flats and the semi-basement level in the block of buildings called Saint Paul's Court which block consists of a semi-basement and three overlying floors*".

11. Minn naħa l-oħra fil-kuntratt tal-akkwist tal-15 ta' Diċembru 1999, hemm speċifikat li l-fond akkwistat mill-Atturi huwa "*sottopost għall-proprjetá ta' terzi bla numru però jismu 'Saint Paul's Mini Market'*". L-art inkwistjoni ma hija sottoposta u sovraposta għall-ebda proprjetá . Difatti, l-art in kwistjoni ma hijiex inkluża fid-delinjament tal-fond fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi (a' fol 102). Minn din il-pjanta jemerġi, li l-fond tal-Atturi huwa delinejat b'mod ċar. Il-parti fejn hemm il-parapett hija dik il-parti imdawwra bit-taħżiż tal-biro lewn ikħal. Dak it-tħażżiż ma kienx parti mill-pjanta annessa mal-kuntratt.

12. F'dan l-istadju il-Qorti tagħmel referenza għas-Sentenza fl-ismijiet Mary Bezzina et vs Salvina Vella et tas-27 ta' Novembru 1972, Qorti tal-Appell, fejn gie osservat:

"meta trattatandosi ta' bejgħ jew trasferiment ta' art, l-art hi murija fi pjanta li turi l-konfigurazzjoni tagħha u tindika l-kejl, il-kwistjoni ma tistax tiġi riżoluta hlief fuq il-bażi tal-kuntratt kif avvolorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix eżattament għall-intenzjoni oriġinali tal-partijiet jew

għal xi ftehim verbali li talvolta seta' sar bejniethom jew anki tkun ġiet konsenjata lill-akkwirent art iżjed". Huwa minnu li dan il-bran jirreferi għall-art u mhux bini, iżda din il-Qorti ma tarax għalfejn ma għandhiex tapplika l-istess raġunament fl-eventwalita' ta' diskrepanzi bejn it-test kuntrattwali u pjanti annessi mal-kuntratt f'każ ta' bini.

13. Di più, fil-provenjenza hemm miktuba, il-proprjetá hekk trasferita lill-Atturi hija ndikata bħala waħda li "*ġiet **mibnija** mill-venditur fuq art li l-kumpanija venditriċi akkwistat mill-venditur mill-poter tal-kumpanija Gatt Brothers (Mosta) Limited in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-ewwel (1) ta' Marzu elf disa'; mija disgħa u sittin (1969)*". Minn hawn joħroġ ukoll li l-kuntratt in kwistjoni definittivament ma jirreferix għall-art in diżamina billi evidentement ma ġiet qatt mibnija mill-Awtur tal-Atturi.

14. Minn eżami tal-provi jirrisulta, li l-Konvenuti xtraw qabel l-Atturi u sakemm dawn ġew biex jakkwistaw il-fond tagħhom, sular minn dawk mertu tal-kawża, propjeta' tal-konvenuti, kien diġa' mibni. Mibni bi twieqi u gallariji bħal dawk tal-appartamenti sottoposti għal dawk tal-Konvenuti u sovraposti għal dawk tal-Atturi. Inċidentalment, anke l-appartamenti l-oħra għandhom twieqi u gallariji jħarsu għal fuq dan il-parapett. Meta xtraw, l-Atturi kienu f'posizzjoni li jkunu jafu b'dan kollu u ma jidhirx li għamlu xi riserva dwar dan fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Fil-mument tal-bejgħ huma kienu konxji ta' dan kollu, għalhekk kien faċilment

verifikabbli minnhom. Dan neċessarjament ifisser ukoll li l-istess Atturi aċċettaw l-immobbli hekk kif trasferit lilhom u b'hekk akkwiexxew għall-istat tal-bini kif minnhom verifikat u akkwistat **(ara Sentenza tal-Prim Awla per Imħallef Philip Sciberras fl-ismijiet Andrew Camilleri vs Sayles Daniel Edwin tas-27 ta' Ġunju 2003)**.

15. Konsegwentement ma jreġi xejn it-tieni argument tal-Atturi, li ladarba ma hemmx riżerva mill-kumpanija venditriċi, l-art faċċata tal-fond tal-Atturi u l-arja ta' fuqha għandha titqies proprjetá tal-Atturi. Kuntrarjament, sabiex l-art in kwistjoni (li la ġiet mibnija mill-awtur tal-atturi u għalhekk lanqas hija sottoposta u/jew sovraposta għall-ebda proprjetá ta' terzi) ma tistax titqies, tal-inqas ai fini tal-azzjoni odjerna, li ġiet akkwistata mill-atturi flimkien mal-"fond sottopost għall-proprjetá ta' terzi" peress li ma gietx espressament indikata fil-kuntratt imsemmi aktar u aktar fid-dawl tal-pjanta fuq imsemmija.

16. Kif tajjeb insenjat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Emmanuele Inguanez v. Carmena mart Francesco Bonnici et datata 26 ta' Mejju 2006**, "*Għalkemm il-liġi ma tirrikjedix li kull sovraposizjoni u sottoposizjoni tiġi espressament imsemmija, l-ambjenti li ma jaqgħux taħt il-presunzjoni* [kontemplata fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li sid l-art għandu wkoll l-ispazju sovrastanti u dak sottostanti] *fil-prassi jiġu espressament indikati. … Il-legislatur jirrikjedi li l-proprjeta` li tkun se tiġi trasferita tiġi deskritta kjarament u dan anke fl-interess ta' terzi li jistgħu jakkwistaw il-*

fond żmien wara. Għaldaqstant fejn tkun se ssir xi eċċezzjoni għar-regola din għandha tiġi kjarament indikata anke jekk titratta sovraposizzjoni li hija minima, u ma jistax jingħad, li l-frazi "bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu" tirratifika tali nuqqas." (sottolinear ta' din il-Qorti).

17. Fl-aħħar nett, huwa interessanti dak li kellhom xi jgħidu l-Qrati tagħna dwar aperturi tax-xorta li għandha quddiemha din il-Qorti f'din il-Kawża u li jagħtu għal fuq parapett. Il-**Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Anthony Ellul) qalet hekk fis-Sentenza fl-ismijiet Joseph Camilleri et -vs- Adrian Farrugia et mogħtija fl-14 ta' Diċembru 2012** bil-mod kif ġej:

"*Għal dak li jikkonċerna l-bieb li sar fit-tielet sular, il-qorti taqbel mat-teżi tal-konvenuti. L-Artikolu 426 tal-Kodiċi ĊCivili jipprovdi:-*

"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista' fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu, jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix mnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt." (Fil-ġurisprudenza hu stabbilit li l-ħajt ta' barra hu l-ħajt tal-faċċata).

*Servitu li hi maħluqa mil-liġi. Il-bieb (Kif jidhru fir-ritratti m'hemmx gallarija) sar fil-ħajt ta' barra tat-tielet sular tal-konvenuti. Il-fatt li l-ħajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jagħmlu bieb u gallarija. Jekk wieħed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li għamlu l-atturi (l-atturi għamlu riferenza għas-**sentenza tal-Qorti***

***tal-Appell tal-4 ta' Frar 1992 fil-kawża Emanuel Sultana et vs Anthony Cassar**. F'dik is-sentenza l-qorti bbażat id-deċiżjoni fuq ir-raġunament li "...kif qed jippretendi l-konvenut l-attur jkun ikkundannat in perpetwu li l-arja fuq il-parapett li hija proprjeta tiegħu kif huwa ukoll il-parapett li hija proprjeta tiegħu kif huwa ukoll il-parapett ma jkunx jista' jibniha qatt.". F'kull każ fil-fehma ta' din il-qorti dan ir-raġunament ma japplikax f'dan il-każ meta tqies li diġa' hemm bieb fil-ħajt ta' barra fit-tieni sular, proprjeta tal-konvenuti.), ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunx jista' jiġi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran għandha daqsxejn ta' parapett kif għandhom l-atturi. Il-provvediment ma jgħidx li japplika għal dawk il-ħitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Għalhekk m'għandix tkun il-qorti li tagħmel restrizzjoni fejn il-liġi stess ma tagħmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan il-provvediment jekk kellu jiġi applikat biss għal ħajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qegħdin jagħtu għal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'l fuq ma jista' qatt jingħad li huma proprjetarji tal-ħajt ta' barra.*

Fil-fehma tal-qorti l-interpretazzjoni li qegħdin jagħtu l-atturi m'għandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun għaddej mit-triq m'għandu l-ebda diffikulta biex iħares għal ġewwa l-parapett. Qed jingħad hekk għaliex l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal għal '...servitujiet ta' prospett u introspezzjoni'."

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni;

Tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-atturi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur