QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 30 ta' Marzu, 2022

Rikors Guramentat Nru: 929/2013 AF

Gelat D'Or Limited (C-25511)

vs

Warren Azzopardi

U ghal kull interess li jista' jkollhom

Juan Miguel Xuereb

Edward Zammit

u l-Avukat Dr. Anthony Cutajar u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti bhala deputati kuraturi nominati sabiex jirrapprezentaw l-eredità gjacenti ta' Carmela Zammit skond digriet tat-30 ta' Ottubru 2013

u b'digriet tas-27 ta' Novembru 2019, il-Qorti ordnat li jigu estromessi l-kuraturi u l-atti ta' Edward Zammit u Maria Carmela Zammit u jigu trasfuzi f'isem Anthony Aquilina, Victoria Law, Raymond Aquilina, Paul Aquilina, Michael Aquilina, Luke Galea, Dorothy Galea, Arthur Galea, Graham Pullin, Colin John Pullin, Stephen Zammit, Peter k/a Pierre Zammit, Michael Zammit, Kongregazzjoni tas-Sorijiet tad-Dorotei kif rapprezentata mill-Madre Provincjali Sister Celia Agius Vadalà u Yvonne Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjetà attriċi Gelat d'Or Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti hija ko-proprjetarja flimkien mal-intimat Juan Miguel Xuereb tal-fond bin-numru 85, Triq G. Borg Olivier gja Triq Grenfell, San Giljan, liema fond jinsab fil-pjan terran u jinkludi l-parapett fuq in-naha ta' quddiem kif ukoll bitha interna.

L-intimati Edward Zammit u l-intimati eredi ta' Carmela Zammit huma proprjetarji tal-fond bin-numru 84, Triq G. Borg Olivier, San Giljan, li huwa l-fond aggjacenti u sovrastanti l-fond tas-socjetà rikorrenti.

Kif jirrizulta mill-permess tal-izvilupp mahrug mill-Awtorità ta' Malta tal-Ambjent u l-Ippjanar u li jgib in-numru PA/02311/12 mahrug f'isem l-intimat Warren Azzopardi, l-imsemmi intimat ottjena l-permess "*To demolish existing building (except part ground floor and first floor façade on Triq Borg Olivier) and construct 6 apartments and overlying penthouse*" liema kostruzzjoni tigi aggjacenti u sovrastanti il-fond tas-socjetà rikorrenti.

Permezz tal-ittra datata 12 ta' April 2013, l-intimat Warren Azzopardi informa lis-socjetà rikorrenti, *inter alia*, illi hu

behsiebu f'qasir zmien jibda x-xogholijiet skond il-permess PA/02311/12 fuq imsemmi.

Bl-izvilupp ippjanat, l-intimat Warren Azzopardi ser jiftah twieqi fil-hitan divizorji u ser jaghmel galleriji u/jew terrazzini li jaghtu ghal fuq il-bitha interna u/jew il-parapett skond il-kaz, li huma ko-proprjetà tas-socjetà rikorrenti.

Fil-fatt, kif jirrizulta mill-pjanti approvati mill-Awtorità ta' Malta tal-Ambjent u l-Ippjanar, dana l-izvilupp jinkludi l-ftuh ta' numru ferm akbar ta' aperturi (inkluz twieqi u galleriji) milli hemm illum oltre it-tkabbir ta' aperturi li hemm ezistenti llum, sija li jaghtu ghal fuq il-bitha interna u sija fuq il-parapett imsemmija.

Dan jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u dana billi ser iwasslu ghall-aggravar tas-servitujiet ezistenti u/jew jikkostitwixxu servitujiet godda fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

Il-ftuh tal-imsemmija aperturi jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-socjetà rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 712/2013 liema Mandat gie milqugh b'mod definit in forza tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 6 ta' Gunju 2013, liema atti ghandhom jigu allegati fl-atti ta' dina l-kawza.

Is-socjetà rikorrenti Gelat d'Or Limited u l-intimat Warren Azzopardi ipprezentaw noti konguntivi fl-atti tal-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni li permezz taghha estendew it-terminu ghall-prezentata tal-kawza ghall-jedd imsemmi fl-imsemmi mandat sal-1 ta' Ottubru 2013, u dan ai termini tal-Artikolu 844 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi:

    (a) Il-ftuh ta' twieqi godda u/jew tkabbir ta' aperturi ezistenti fil-hitan divizorji li ser jaghtu ghal fuq il-bitha interna formanti parti mill-fond bin-numru 85, Triq G.

Borg Olivier gja Triq Grenfell, San Giljan ko-proprjetà tas-socjetà rikorrenti; u

(b) Il-ftuh ta' twieqi godda u/jew tkabbir ta' aperturi ezistenti kif ukoll l-izvilupp ta' galleriji u/jew terrazzini godda li jaghtu ghal fuq il-parapett ta' quddiem tal-imsemmi fond bin-numru 85, Triq G. Borg Olivier gja Triq Grenfell, San Giljan ko-proprjetà tas-socjetà rikorrenti,

u dan kif indikat fil-permess ta' zvilupp PA/02311/12 iledu d-drittijiet proprjetarji u possessorji tas-socjetà rikorrenti u jikkostitwixxu ksur tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tikkonferma definittivament l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 712/2013 fl-ismijiet Gelat d'Or Limited vs Warren Azzopardi u dan fir-rigward tal-intimat Warren Azzopardi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta maħlufa tal-Avukat Dottor Anthony Cutajar u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti, maħtura mill-Qorti bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredi mhux magħrufa ta' Carmela Zammit li permezz tagħha eċċepew illi:

F'dan l-istadju huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawza u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Warren Azzopardi li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament illi l-Mandat ta' Inibizzjoni 712/2013 ma kellu qatt jintlaqa' in kwantu illi f'dawk il-proceduri l-gudizzju ma kien qatt integru, in kwantu illi dik l-azzjoni gudizzjarja tressqet mis-socjetà rikorrenti wahedha meta kienet taf ben tajjeb illi hija biss ko-proprjetarju, tant illi ddikjarata hemmhekk u issa, f'dawn l-odjerni proceduri, il-ko-proprjetarju huwa mharrek bhala intimat

– prova illi dak li kienx jaghmel gudizzju integru f’dawk il-proceduri issa qed jigi maghmul f’dawn il-proceduri – kwindi t-tieni talba fir-rikors promotur ghandha tigi michuda.

Fit-tieni lok, imma wkoll in linea prleiminari, illi intimat biss, ossia l-esponent Warren Azzopardi kien imharrek fl-atti tal-proceduri tal-Mandat ta’ Inibizzjoni 712/2013, meta s-socjetà rikorrenti taf ben tajjeb, ghax hi stess istitwiet proceduri quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili diversament preseduta (652/2012 JA) illi l-proprjetà soggetta ghall-izvilupp tappartjeni lill-familja Zammit u mhux lill-esponenti – u issa, f’dawn l-odjerni proceduri, s-sidien huwa mharrka bhala intimati – prova illi dak li kienx jaghmel gudizzju integru f’dawk il-proceduri issa qed jigi maghmul f’dawn il-proceduri – kwindi ghal darb’ohra t-tieni talba fir-rikors promotur ghandha tigi michuda.

Fit-tielet lok u wkoll in linea preliminari, illi l-applikazzjoni PA 2311/2012 msemmija fir-rikors promotur hija maghmula mhux biss fl-interess tal-esponent Warren Azzopardi, li mhux jagixxi f’ismu personali izda f’isem u ghan-nom ta’ socjetà kummercjali registrata bl-isem ta’ Chain Services Limited.

Fir-raba’ lok u fil-mertu, issir referenza ghall-Artikolu 424 tal-Kap. 16 jghid testwalment hekk: *Meta hajt komuni jew dar jinbnew mill-gdid, jibqghu jsehhu s-servitujiet attivi jew passivi ukoll kwantu ghall-hajt gdid jew dar gdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux izjed gravuzi* …………………… - u allura l-ligi tippermetti zvilupp fil-parametri hawn hemm indikati u sta ghas-socjetà rikorrenti li trid tipprova illi l-izvilupp propost in effetti qed jaggrava s-servitù. Jigi ulterjorment eccepit illi l-proposti twieqi ser jinbnew skond il-ligi u l-provvedimenti tal-Artikolu 443(1) tal-Kap. 16 – u kwindi l-insostenibilità tat-talba 1(a).

Fil-hames lok, issir referenza galleriji u/jew terrazzini li jaghtu ghal fuq il-parapett tal-fond bin-numru 85, Triq George Borg Olivier, San Giljan, li tieghu s-socjetà rikorrenti hija kompropretarja, u t-talba 1(b) ghandha wkoll tigi michuda bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu illi:

Qed jigi eccepit illi qabel xejn is-socjetà rikorrenti trid tipprova illi hija ko-proprjetarja tal-parapett msemmi, u dan qed jinghad

peress illi mill-kuntratt ta' akkwist taghha datat 29 ta' Settembru 2000, jirrizulta illi s-socjetà rikorrenti mhux minnu illi hija ko-proprjetarja tal-parapett minnha msemmi. Id-deskrizzjoni tal-fond minnha akkwistat jitkellem car – u l-parapett mhux msemmi xejn, kollox kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

Qed jigi eccepit ukoll illi l-Artikolu 426 tal-Kap. 16 li testwalment 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 b'daqshekk, ma tigix mnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt.

Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.
Rat illi minkejja li debitament notifikati, il-konvenuti Juan Miguel Xuereb u Edward Zammit ma ppreżentaw l-ebda risposta għat-talbiet miġjuba kontrihom.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2019, ġiet ordnata l-estromessjoni tal-kuraturi deputati u sabiex l-atti tal-konvenuti Edward u Carmela Zammit jiġu trasfużi f'isem l-eredi tagħhom: Anthony Aquilina, Victoria Law, Raymond Aquilina, Paul Aquilina, Michael Aquilina, Luke Galea, Dorothy Galea, Arthur Galea, Graham Pullin, Colin John Pullin, Stephen Zammit, Peter magħruf bħala Pierre Zammit, Michael Zammit, Yvonne Zammit u l-Kongrezzjoni tas-sorijiet tad-Dorotei, kif rappreżentata mill-Madre Provinċjali Sister Celia Agius Vadala.

Rat ir-risposta maħlufa tal-eredi ta' Edward u Carmela Zammit li permezz tagħha eċċepew illi:

Din ir-risposta guramentata qed issir mill-eccipjenti fil-kwalità taghhom ta' eredi u successuri fil-process, kulhadd fil-kwota rispettiva tieghu jew taghha, ta' Edward u Maria Carmela *sive* Carmela Zammit.

Minkejja illi l-process beda meta kienet mietet Maria Carmela *sive* Carmela Zammit u ftit wara gie nieqes Edward Zammit, huma jafu l-fatti personalment ghaliex kienu midhla tal-proprjetà in kwistjoni.

L-intimati jikkonfermaw illi huma proprjetarji tal-fond 84, Triq G. Borg Olivier, San Giljan, izda li huma totalment estranei ghal dak illi jsemmi s-socjetà rikorrenti fir-Rikors Guramentat.

Huma qeghdin fuq konvenju ma' Chain Services Limited, u fil-fatt tezisti litigazzjoni fuq dan il-konvenju, Prim'Awla 1203/12 RGM fl-ismijiet "Chain Services Limited (C-17803) et vs Zammit Carmela sive Lina et".

Huma ma ghamlu ebda applikazzjoni lill-Awtorità u ma ghandhom ebda intenzjoni jaghmlu xogholijiet ta' zvilupp tal-fond 84, Triq G. Borg Olivier, San Giljan u jew jifthu twieqi/aperturi/galleriji etc kif imsemmi fir-Rikors Guramentat. Kf inghad huma qeghdin fuq konvenju, illu, dwaru hemm litigazzjoni, bhala venditur i u ma ghandhom ebda intenzjoni ghal zvilupp, u ma ghamlu ebda applikazzjoni ghal zvilupp.

It-talbiet attrici ghalhekk fil-konfront taghhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta attriċi u tal-eredi ta' Edward u Maria Carmela Zammit.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża dwar estensjoni ta' servitù. Permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti ssib illi kwalsiasi ftuħ ta' twieqi ġodda u/jew tkabbir ta' aperturi eżistenti kif ukoll żvilupp ta' gallariji u/jew terazzini li ser jagħtu għal fuq il-bitħa interna u l-parapett tal-proprjeta tagħha, huma bi ksur tad-drittijiet proprjetarji u possessorji tagħha u jmorru kontra dak dispost fl-artikolu 425 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, il-Qorti qed tintalab tikkonferma definittivament l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 712/2013 fl-ismijiet Gelat D'Or Limited vs Warren Azzopardi.

Mill-provi prodotti jirriżulta li s-soċjetà attriċi flimkien mal-konvenut Juan Miguel Xuereb, hija sid tal-ħanut 85, Triq Ġorġ Borg Olivier, San Ġiljan. Dan il-ħanut huwa aċċessibbli mill-parapett li hemm quddiemu.

Il-konvenuti eredi ta' Edward u Carmela Zammit (minn issa 'l quddiem imsejħa 'il-familja Zammit') huma lkoll komproprjetarji tad-dar bin-numru 84, Triq Ġorġ Borg Olivier, San Ġiljan. Din id-dar tikkonsisti preżentement f'binja ta' żewġ sulari li tinsab sovrastanti l-ħanut tas-soċjetà attriċi u hija aċċessibbli minn bieb li jiinsab maġenb il-ħanut tas-soċjetà attriċi. Quddiem dan il-bieb ukoll hemm parapett dejjaq. Jifred iż-żewġ parapetti hemm ċint baxx.

Fit-13 ta' Marzu 2012, il-familja Zammit daħlet f'konvenju ma' Chain Services Limited, rappreżentata mill-konvenut Warren Azzopardi u ma' Tyrone u Christine Borg għall-bejgħ u xiri tal-imsemmija dar. L-att finali ta' bejgħ għadu ma sarax peress illi dan il-konvenju huwa l-mertu ta' proċeduri oħra.

Jidher illi l-konvenut Warren Azzopardi ottjena permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiżviluppa d-dar bin-numru 84, jiġifieri l-bini li jinsab sovrastanti l-ħanut tas-soċjetà attriċi u minflok id-dar jibni sitt appartamenti u *penthouse*.

Mhux kontestat illi skont il-pjanti uffiċjali li ssottometta l-konvenut u approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-iżvilupp propost jinkludi twieqi, gallariji u/jew terazzini ġodda f'kull sular li ser jagħtu jew jisporġu għal fuq l-arja tal-parapett u bitħa tal-ħanut tas-soċjetà attriċi. Peress illi il-konvenut Warren Azzopardi kien ser jibda bix-xogħlijiet nonostante l-oġġezzjoni tas-soċjetà attriċi, is-soċjetà attriċi talbet u ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Warren Azzopardi sabiex iżżommu milli jiftaħ it-twieqi u jibni l-gallariji u/jew terazzini in kwistjoni.

Fil-każ tal-lum is-sidien u ċioè l-konvenuti familja Zammit jikkontendu li huma m'għandhom l-ebda intenzjoni jiżviluppaw id-dar tagħhom. Madanakollu, jidher illi tal-inqas meta saret din il-kawża, kienu taw il-kunsens tagħhom lil Warren Azzopardi sabiex jibda bix-xogħlijiet tant illi permezz ta' ittra tat-12 ta'

April 2013, il-perit inkarigat mill-istess Azzopardi kien bagħat avviż lil ġirien fejn fost affarijiet oħra avżahom illi x-xogħlijiet kienu ser jibdew fi żmien qasir. Jirriżulta wkoll illi l-konvenut saħansitra beda jħaffer taħt il-fond tas-soċjetà attriċi.

Fl-udjenza tas-16 ta' Ġunju 2021, Warren Azzopardi xehed illi t-twieqi li kien ser jiftaħ fuq il-btieħi u *shafts* ser isiru skont il-liġi billi ser jiġu rtirati lura. Dwar l-aperturi fuq il-faċċata huwa jinsisti li għandu dritt jiftaħhom peress illi d-dar li ser jixtri diġà għandha twieqi eżistenti fl-ewwel żewġ sulari iżda jżid jgħid li huwa dispost jirtira lura wkoll sabiex iżomm id-distanzi.

Preliminarjament, il-konvenut Warren Azzopardi jressaq eċċezzjonijiet li jirrigwardaw il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 712/2013, milqugħ minn din il-Qorti permezz ta' digriet tas-6 ta' Ġunju 2013. Madanakollu, din il-kawża ma tikkonċernax il-validità o meno tal-ħruġ ta' dak il-mandat. Fi kwalunkwe każ, din il-Qort kif presjeduta fl-imsemmi digriet tagħha diġà espremiet il-fehmiet tagħha dwar l-argument tal-eċċepjent illi l-ġudizzju ma kienx integru f'dawk il-proċeduri.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-applikazzjoni għall-iżvilupp tal-proprjetà saret ukoll fl-interess ta' oħrajn u li huwa ma kienx qiegħed jidher f'ismu personali. Il-Qorti tqis illi filwaqt illi huwa minnu li fuq il-konvenju mal-familja Zammit l-eċċepjent deher għan-nom ta' Chain Services Limited u deheru wkoll terzi bħala xerrejja, sabiex tirnexxi din ix-xorta ta' azzjoni, l-attur irid iħarrek lis-sid tal-fond li qed jippretendi li għandu favurih dritt ta' servitù. Fil-każ tal-lum, is-sidien huma l-familja Zammit u allura strettament, m'huwiex meħtieġ il-preżenza ta' ħadd aktar fil-kawża. Naturalment, kellha ssir kontra Warren Azzopardi wkoll bħala l-persuna li kien ser jesegwixxi x-xogħlijiet fil-fond bil-kunsens tas-sidien.

Il-konvenut jeċċepixxi wkoll illi s-soċjetà attriċi għandha ġġib prova li hija fil-fatt sid tal-parapett li jinsab quddiem il-ħanut tagħha, liema parapett l-istess konvenut qed jipproponi li jiftaħ għal fuqu aperturi, gallariji u/jew terazzini ġodda. Jirriżulta li s-soċjetà attriċi akkwistat il-ħanut in forza ta' kuntratt pubbliku tad-29 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb. Mal-kuntratt ma ġietx annessa pjanta ta' dak li kienet

qiegħda takkwista l-attriċi u lanqas hemm riferenza għall-parapett. Jingħad biss illi l-ħanut kien qiegħed jiġi akkwistat bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. Il-Qorti tqis illi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-parapett in kwistjoni, li jidher li huwa l-uniku aċċess għall-ħanut, huwa parti integrali mill-istess ħanut u għaldaqstant, meta s-soċjetà attriċi akkwistat il-ħanut, hija akkwistat ukoll il-parapett tiegħu.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenut fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Kif diġà ntqal, mhux kontestat illi bl-iżvilupp propost mill-konvenut, ser jinfetħu twieqi u gallariji u/jew terazzini ġodda li jħarsu fuq il-parapett u l-bitħa tal-ħanut tas-soċjetà attriċi. Filwaqt illi l-attriċi tgħid illi dan l-iżvilupp ser jilledi d-drittijiet proprjetarji tagħha skont l-artikolu 425 tal-Kap. 16, din il-Qorti ma taqbilx illi dan l-artikolu huwa rilevanti għal każ tal-lum in kwantu li l-aperturi jew gallariji proposti m'humiex ser isiru fil-ħajt li jaqsam iż-żewġ proprjetajiet.

F'każ bħal tal-lum, li jikkonċerna l-arja ta' spazju miftuħ, il-punt ta' tluq jibqa' dejjem l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Il-parti rilevanti ta' dan l-artikolu jaqra hekk:

> *"Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art."*

Il-parapett u bitħa li fuqha ser iħarsu t-twieqi, gallariji u terazzini huma proprjetà tas-soċjetà attriċi. Kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Leonard Gallo et vs Maja Brown et, tat-18 ta' Novembru 2004:

> *"Fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddiehor, … hi timxi fuq il-preżunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-kodiċi ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwistjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-preżunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali preżunzjoni trid tiġi ppruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa nterna għandu l-proprjeta' tal-arja ta' dik il-bitħa, u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni*

sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitù."

Fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru 2003, fl-ismijiet Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjetà testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjetà 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-proprjetà 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 – "Buhagiar vs Mallia", 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 proprjetà tal-atturi…"

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2018 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Zammit et vs Paola Tabone ngħad illi:

"… ma jistax ikun hemm dubju li arja fuq l-ispazji miftuha tal-fond sottostanti, fosthom il-btiehi u parapetti, tibqa'

proprjetà ta' sid il-bitha sakemm ma jkunx gie muri li l-proprjetà 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 terran, 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' proprjetà tal-arja billi jghabbuh jew itaqqluh b'servitù, 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, però, 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-proprjetà tal-attur Zammit, l-izvilupp tal-proprjetà taghha jsir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjetà 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."

Finalment, il-Qorti tagħmel riferenza għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Francis Cachia et vs Saviour Vella et, tat-13 ta' Lulju 2020, fejn il-mertu kien jixbah dak tal-lum:

"*21. Din il-Qorti, ghalhekk, issib li l-analizi dettaljata maghmula mill-ewwel Qorti tac-cirkostanzi tal-kaz fil-qafas legali applikabbli in materja hija incensurabbli. L-interpretazzjoni ta' servitujiet huma di stretto diritto. Bhalissa l-fond tal-atturi huwa suggett ghas-servitù ta' aperturi mill-mezzanin sovrappost tal-konvenuti appellanti li jharsu ghal gol-btiehi u l-parapett tal-atturi. Ghalkemm il-konvenuti appellanti, skont il-kuntratt ta' divizjoni, rrizervaw il-jedd taghhom li jibnu sular addizzjonali fuq il-mezzanin m'ghamlu ebda rizerva li jkollhom id-dritt li joholqu servitujiet godda. Ladarba s-servitu ta' apertura huwa wiehed kontinwu u apparenti, li skont l-Artikolu 457 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), jitnissel (a) bis-sahha ta' titolu (b) bil-preskrizzjoni u (c) bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja, l-konvenuti appellanti ma jistghux jippretendu li jifthu tali aperturi godda minghajr il-kunsens tal-atturi.*

22. L-artikolu 475 tal-Kodici Civili, jipprovdi illi "kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond 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." Kwindi ma jezisti ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li bil-progett tal-konvenuti appellanti kienu ser jizdiedu u jigu aggravati s-servitujiet li ghalihom hija suggetta l-proprjetà tal-atturi. Mhux car kif il-konvenuti appellanti qeghdin jikkontendu li dawn l-aperturi ma kinux ser jaghtu fuq il-proprjetà tal-atturi, peress li ghalkemm mill-pjanti jirrizulta li xi twieqi kienu ser jigu rtirati, xorta hemm twieqi u aperturi progettati li jaghtu ghal fuq il-proprjetà tal-atturi, u kien ghalhekk li l-perit tekniku kkonkluda fir-rapport tieghu li bil-ftuh ta' aperturi, kien ser

> *ikun hemm: "zidiet fis-servitujiet bi ftuh ta' aperturi". Isegwi li ghamlet sew l-ewwel Qorti, meta skartat ir-risposta in eskussjoni tal-perit tekniku u ddecidiet li l-konvenuti appellanti m'ghandhomx jedd jifthu aperturi godda bhal twieqi, terrazzini jew galleriji li jharsu ghal fuq il-btiehi jew parapett, proprjetà tal-atturi."*

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid mal-prinċipji suesposti. Il-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt illi jiftħu twieqi, gallariji u/jew jagħmlu terazzini ġodda li jħarsu għal fuq il-parapett u l-bitħa tas-soċjetà attriċi. Bl-iżvilupp propost, is-servitujiet eżistenti ser isiru aktar gravużi u dan kontra dak dispost fl-artikolu 424 tal-Kap. 16. L-artikolu 443(1) mhuwiex rilevanti in kwantu li l-kwistjoni hija jistax isiru twieqi, gallariji u terazzin li jagħtu jew jisporġu fuq l-arja tas-soċjetà konvenuta u mhux id-distanza bejn l-aperturi u l-ħajt diviżorju.

Finalment u dwar l-artikolu 426 tal-Kap. 16, kif tgħallem il-ġurisprudenza, il-ħajt ta' barra huwa dak il-ħajt li jagħti għal fuq it-triq u m'huwiex la ħajt li jagħti għal fuq parapett u lanqas fuq bitħa ta' ħaddieħor. Fil-fatt, fil-kawża msemmija ta' Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maġġur Peter Paul Ripard et, ingħad proprju hekk:

"Il-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjetà minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara "Gatt vs Mintoff" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1999) ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Buttigieg", deciza fl-24 ta' Frar, 1989, fejn gie enfasizzat li l-permess biex jinfethu twieqi moghti bil-ligi fl-artikolu 426 tal-kodici civili japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta' ta' terzi. Dan il-punt kompla jigi enfasizzat mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs Cassar", deciza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jaghtix fakoltà lill-persuna tiftah gallerija li taghti ghall-fuq parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq."

It-tielet talba attriċi ser tintlaqa' wkoll stante li dak li qed jintalab mis-soċjetà attriċi mhuwiex sempliċi perpetwazzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni, u ċioè li testendi d-dritt proċedurali li kienet kisbet permezz tad-digriet tas-6 ta' Ġunju 2013 iżda li din il-Qorti tippronunzja ruħha dwar id-dritt pretiż minnha li huwa id-dritt sostantiv.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-iżvilupp propost jilledi d-drittijiet proprjetarji tas-soċjeta attriċi. Tilqa' wkoll it-tieni talba.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut Warren Azzopardi b'dan illi l-konvenuti eredi ta' Edward u Maria Carmela Zammit għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom u kif ukoll tal-kuraturi deputati.

IMHALLEF

DEP/REG