PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-12 TA' MEJJU 2022

Kawża Numru: 30

Rik. Ġur. 681/2017 RGM

Theresa Falzon (K.I. 0780253M)
vs.
George Azzopardi (K.I. Nru. 493956M u
Marthese Azzopardi (K.I. Nru 96665M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-attriċi Thereza Falzon** ippreżentat fit-28 ta' Lulju, 2017 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond numru tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi, li gie akwistat minnha flimkien ma' zewgha, illum nieqes permezz ta kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Agius tal- 15 ta' Settembru, 1975;

2. Illi l-konvenuti konjugi Azzopardi huma s-sidien tal-fond numru sitta u erbghn (46), Geormar, Triq San Gorg, Hal Qormi.

3. Illi l-intimati ghamlu struttura konsistenti f'pilastri ta' l-aluminium u xibka fuq il-hajt divizorju u gewwa l-proprjeta ta' l-esponenti minghajr awtorizzazzjoni tal-istess esponenti.

4. Illi in oltre l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti mhuwiex fl-gholi li tirrikjedi l-ligi

5. Illi l-esponenti flimkien ma' zewgha, illum mejjet, interpellat lill-konvenuti sabiex jottemporaw ruhhom mal-ligi u jirrialzaw l-hajt sal-livell li tirrikjedi l-ligi izda baqghu inadempjeti.

6. Illi du piu, jinghad illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa tat-tlettax (13) ta' Lulju, tas-sena elfejn u ghaxra (2010) il-kontendenti kienu lahqu ftehim fejn l-atturi kienu awtorizzaw lill-konvenuti sabiex jghaddu l-amenitajiet u servizzi ohra tal-fond proprjeta ta' l-istess konvenuti minn fuq il-proprjeta ta' l-atturi b'mera tolleranza.

7. Illi l-intimati jew nies imqabbdin minnhom dahlu fil-proprjeta ta' l-atturi diversi drabi u dan minghajr awtorizzazzjoni mill-istess atturi; anke hsara ghamlu.

8. Illi l-attrici titlob li l-amenitajiet u servizzi ohra mghoddija fuq il-proprjeta taghha jitnehhew.

9. Illi nonostante r-rieda tajba tal-atturi sabiex jintlaħaq ftehim, il-konvenuti baqgħet intransiġenti;

10. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

11. Illi l-attrici tidikjara li ta fil-fatti fuq esposti personalment.

Għaldaqstant jghidu l-konvenuti għalfejn dina l-Onorabbli Qorti, m'għandhiex prevja kwalunkwe dikjarazzjonijiet, ordnijiet u/jew provvedimenti neċessarji u opportuni:

1. Tiddikjara li l-istruttura ta' l-aluminium u xibka fuq imsemmija saru illegalment gol-propjeta tal-esponenti.

2. Tordna lill-intimati sabiex inehhu l-istruttura imsemmija fit-talba precedenti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti taghmel hija x-xogholijiet kollha necessarji sabiex l-istruttura fuq imsemmija titnehha;

4. Tordna lill-intimati sabiex jghollu l-hajt divizorju;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti tirrialza l-hajt divizorju;

6. Tiddikjara li l-amnetajiet u servizzi kollha mghoddija minn fuq il-proprejta tal-esponenti gew mghoddija b'mera tolleranza;

7. Tordna lill-imharkin biex inehhu l-amnetajiet u servizzi kollha hekk mghoddija;

8. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti biex tnehhi hija stess l-amnetajiet u servizzi hekk mghoddija;

9. U dan kollu that id-direzzjoni ta' Arkitett u Inginier Civili li jigi ghall-finijiet ta' dina l-kawza nominat a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Marthese Azzopardi** ppreżentata fit-3 ta' Mejju, 2018 fejn jingħad kif ġej:

(1) Illi preliminarjament, l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond meritu tal-kawża.

(2) Illi bla ħsara għas-suċċepit, kull servitu' favur il-fond ta' l-eċċipjenti hija munita b'titolu tajjeb u teżisti bi dritt.

(3) Illi bla ħsara għas-suċċepit, it-talbiet attriċi huma lkoll preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u f'kull każ is-servitujiet favur il-fond ta' l-eċċipjenti huma muniti wkoll bl-użukapjoni trentennali.

(4) Illi bla ħsara għas-suċċepit, it-talbiet attriċi huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż, billi l-azzjoni attriċi hija prettament emulatorja.

(5) Illi bla ħsara għas-suċċepit, il-ħajt diviżorju li għalih jirreferu t-talbiet attriċi huwa komuni bejn il-kontendenti, u għalhekk l-eċċipjenti u żewġha l-konvenut għandhom kull jedd li jagħmlu użu minnu.

(6) Illi bla ħsara għas-suċċepit, mhux minnu li l-eċċipjenti u żewġha għamlu xi struttura ta' aluminium kif ukoll xibka fil-proprjeta' ta' l-attriċi.

(7) Illi bla ħsara għas-suċċepit, mhux minnu li l-ħajt diviżorju li jifred il-fondi rispettivi tal-kontendenti m'huwiex fl-għoli li trid il-liġi.

(8) Illi bla ħsara għas-suċċepit, f'kull każ la l-ħajt diviżorju huwa komuni, kull spiża relattiva għall-innalzament tal-ħajt sa l-għoli li trid il-liġi għandha tinqasam f'ishma ugwali.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi, li hija minn issa nġunta in subizzjoni, u b'riserva wkoll għal kull azzjoni oħra spettanti lill-eċċipjenti skond il-liġi.

Rat l-atti tal-kawża;

Ikkonsidrat illi kienet il-konvenuta Marthese Azzopardi biss li resqet risposta ġuramentata f'isimha biss (riportata aktar qabel) u mhux ukoll f'isem il-konvenut l-ieħor George Azzopardi[1] u għalhekk proċeduralment il-konvenut George Azzoapardi huwa kontumaċi;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżenetata fit-2 t'Awwissu 2021[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-23 ta' Settembru 2021[3];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;[4]

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi u l-Eċċezzjonijiet tal-Konvenuta.

L-attriċi Theresa Falzon hija propjetarja tal-fond 52, Triq San Gorg, Ħal Qormi liema proprjeta hija akkwistat flimkien ma' żewġa, illum mejjet, fil-15 ta' Settembru 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti Azzopardi huma propjetarji tal-fond 46, Triq San Gorg, Ħal Qormi. Iż-żewġ proprjetajiet jikkonfinaw ma' xulxin għaliex huma adjaċenti għal xulxin u għalhekk għandhom ħitan tal-appoġġ komuni. Dawn il-ħitan komuni huma demostrati sew fin-numru ta' ritratti li ġew eżebiti u b'mod partikolari permezz ta' diversi pjanti l-aktar waħda demostrativa pjanta markata Dok CB (1) eżebita mill-Perit Christian Buhagiar waqt is-seduta tat-22 ta' Jannar 2019.[5]

[1] Paġna 22 tal-proċess.
[2] Paġna 170 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 182 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 197 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 62 tal-proċess.

Jirriżulta illi b'kuntratt tat-13 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa il-partijiet ftehmu li l-amenitajiet u s-servizzi "inkluzi izda mhux limitati ghal katusa tad-drenagg, kanna ta' l-ilma u l-wires tat-televizjoni"[6] tal-fond proprjeta tal-konvenuti huma mgħoddija minn fuq il-proprjeta tal-attriċi b'mera tolleranza u ma jikkostitwixxux servitu.[7]

Il-partijiet kienu ftehmu dan li ġej:

> "Illi hemm diversi amenitajiet u servizzi inkluzi izda mhux limitati ghal katusa tad-drenagg, kanna ta' l-ilma u l-wires tat-televizjoni tal-fond sitta u erbghin (46), Geomar, Triq San Gorg, Hal Qormi li huma mghoddija minn fuq il-proprjeta' tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi.
>
> Bis-sahha ta' dan il-att, il-partijiet qeghdin jifthemu illi tali amenitajiet u servizzi tal-fond sitta u erbghin (46), Geomar, Triq San Gorg, Hal Qormi li huma mghoddija jew ghadt fil-futur sejrin jigu mghoddija, minn fuq il-proprjeta' tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi, ghandhom jitqiesu li huma mghoddija b'mera tolleranza tal-konjugi Falzon, u ghalhekk m'ghandux jigu konstruwiti bhala servitu."

L-attriċi qiegħda tippremetti fl-azzjoni odjerna illi l-konvenuti għamlu struttura konsistenti f'pilasti tal-aluminju u xibka fuq il-ħajt diviżorju li jifred bitħa tal-konvenuti mill-ġnien tal-attriċi mingħajr l-awtoritazzazzjoni tagħha. Tiddikjara illi l-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti mhuwiex fl-għoli li tirrikjedi l-liġi u għalhekk qed titlob l-innalzament tiegħu.

Għaldaqstant b'din l-azzjoni, l-attriċi qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex (a) jiġi dikjarat li l-istruttura tal-aluminju saret b'mod illegali u sabiex tordna lill-konvenjuti ineħħuhom (b) tordna lill-konvenuti jgħollu l-ħajt diviżorju; u (ċ)

[6] Paġna 6 tal-proċess.
[7] Kopja tal-kuntratt f'paġna 12 et seq. tal-proċess

tordna lill-konvenuti ineħħu l-amenitajiet u servizzi kollha mgħoddija minn fuq il-proprjeta tal-attriċi li kienu ġew mgħoddija b'mera tolleranza;

Il-konvenuta Azzopardi tirribatti billi teċċepixxi in linea preliminari fost oħrajn il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili u wkoll b'użukapjoni trentennali. Fil-mertu teċċepixxi li l-ħajt diviżorju huwa komuni u għalhekk huma għandhom jedd jagħmlu użu minnu apparti li tinnega li saret xi struttura tal-aluminju u xibka fuq il-proprjeta tal-attriċi. Tinnega wkoll li l-ħajt diviżorju m'huwiex fl-għoli li trid il-liġi.

Ikkunsidrat;

Provi

L-**attriċi** xehdet permezz ta' affidavit. Spjegat li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-15 ta' Settembru 1975 hija flimkien ma' żewġha, illum mejjet, akkwistat il-proprjeta 52, Triq San Gorg, Ħal Qormi[8] soġġett għal ċens perpetwu li kien ġie mifdi fil-21 ta' Mejju 1984 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[9]. Ir-raġel tagħha, Carmelo Falzon miet fit-12 t'Awwissu 2016 u b'testment tat-13 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa huwa nnomina lilha bħala eredi universali tal-ġid kollu[10].

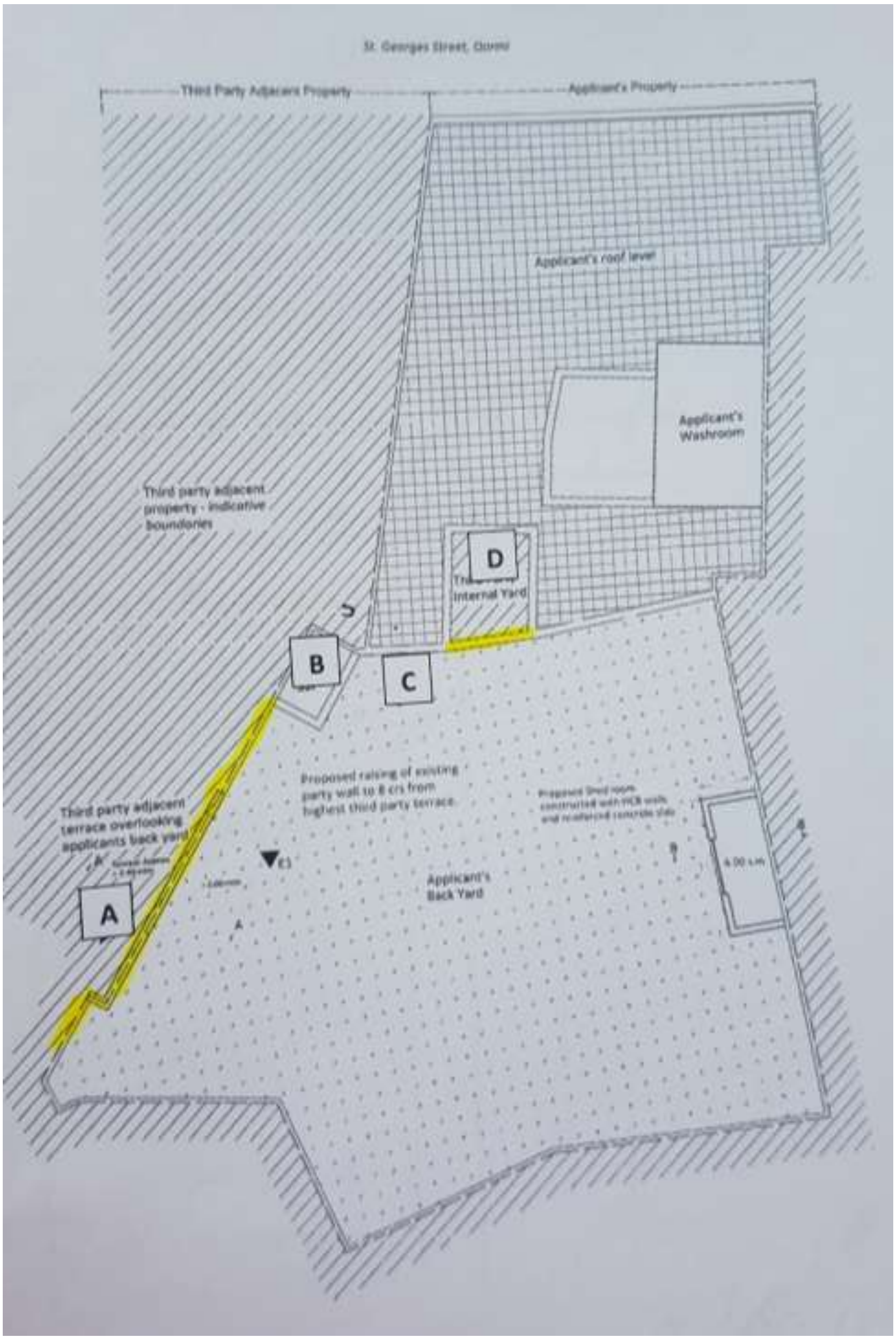
Spjegat li l-konvenuti konjuġi Azzopardi, kienu avviċinaw lilha u lil żewġha, sabiex jgħaddu xi servizzi minn fuq il-proprjeta tagħhom peress li dawn kienu ġirien, u wara li ħadu parir huma aċċettaw li dan isir b'mera tolleranza. Kien b'kuntratt tat-13 ta' Lulju 2010 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa li dak il-ftehim sar bil-miktub. L-attriċi spjegat li l-*wires*, is-servizzi u l-katusi kollha saru ftit żmien qabel il-kuntratt tat-13 ta' Lulju 2010 u oħrajn saru wara, pero hija tgħid li dawn is-servizzi huma kollha inkorporati fil-kuntratt u li saru b'mera tolleranza.

[8] Paġna 95 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 97 et seq tal-proċess.
[10] Paġna 99 et seq tal-proċess. Dikjarazzjoni *causa mortis* f'paġna 105 et seq.

Fir-rigward tal-istruttura tal-aluminju, l-attriċi tgħid li dan sar xi sena 2008 u saret mingħajr awtorizzazzjoni tagħha u ta' żewġha. In oltre tgħid li diversi drabi l-konvenuti daħlu fil-proprjeta tagħha mingħajr awtorizzazzjoni u wkoll rat diversi drabi lill-istess jittawlu għal għandha. Ma' dan iżżid tgħid li mhux l-ewwel darba li sabet l-annimali tal-konvenuti Azzopardi fil-proprjeta tagħha kif ukoll rat lill-konvenuta tfarfar it-twapet għal għandha. Tgħid li minħabba hekk hija kienet inkarigat Perit sabiex tgħolli l-ħajt diviżorju u wara li għamel l-applikazzjonijiet meħtieġa hija ottjeniet permess sabiex tagħmel hekk. Tgħid li hija kelmet lill-konvenuti sabiex tgħolli l-ħajt diviżorju iżda qatt ma qablu.

L-attriċi għamlet affidavit ulterjuri li miegħu annettiet pjanta fejn indikat il-ħitan komuni u wkoll irċevuta ta' ħlas għax-xogħol[11] kif ukoll irċevuta oħra tal-ġebel[12]. F'dan l-affidavit hija spjegat li hija qiegħda titlob li (a) jitneħħew kull servizz inkluż iżda mhux limitat għal wires imdendlin għal ġol-proprjeta tagħha kif ukoll katusi li għaddejjien minn fuq il-proprjeta tagħha, liema għaddejjien b'mera tolleranza, (b) titneħħa l-istruttura tal-aluminju li hemm mqabbad mal-ħajt diviżorju immarkat A fil-pjanta hawn taħt, (ċ) dan il-ħajt jogħla sa tmien filati mill-art tal-ogħla bejt biex dak il-ħajt immarkat A jiġi għoli wieħed, (d) il-ħajt tax-xaft immarkat B jogħla wkoll bħal ħajt l-ieħor biex dan ukoll ikun ta' l-istess għoli bħal ħajt immarkat A u għalhekk sabiex isir dan il-katusa li hemm tesporġi fuq il-proprjeta tagħha għandha titneħħa, (e) is-servizzi tal-konvenuti li hemm mal-ħajt immarkat C għandhom jitneħħew, (f) l-għoli tal-ħajt immarkat isfar fil-ħajt immarkat C għandu jogħla wkoll tal-istess għoli bħal ħajt immarkat A. Ix-xhud spjegat li l-permess li għandha s'issa huwa limitat għal ħajt A.

[11] Pġan 112 tal-proċess.
[12] Paġna 113 tal-proċess.



In kontro-eżami l-attriċi spjegat li l-irċevuti li hija ppreżentat mal-affidavit ulterjuri jirreferru għal ħitan tad-dawra li jmissu mal-konvenuti. L-attriċi tikkonferma li fuq il-proprjeta tal-konvenuti hemm proprjeta ta' terzi, iżda dan it-terz m'għandu l-ebda wires u servizzi għaddejjien mill-proprjeta tagħha. B'referenza għal wieħed mir-ritratti ppreżentati minn bintha, hija spjegat li l-

katusi li hemm ta' terz huma 'l weqfin li qegħdin fix-xaft ta' Azzopardi u għalhekk il-katusi tat-terz m'għandhomx x'jaqsmu ma' din il-kawża.

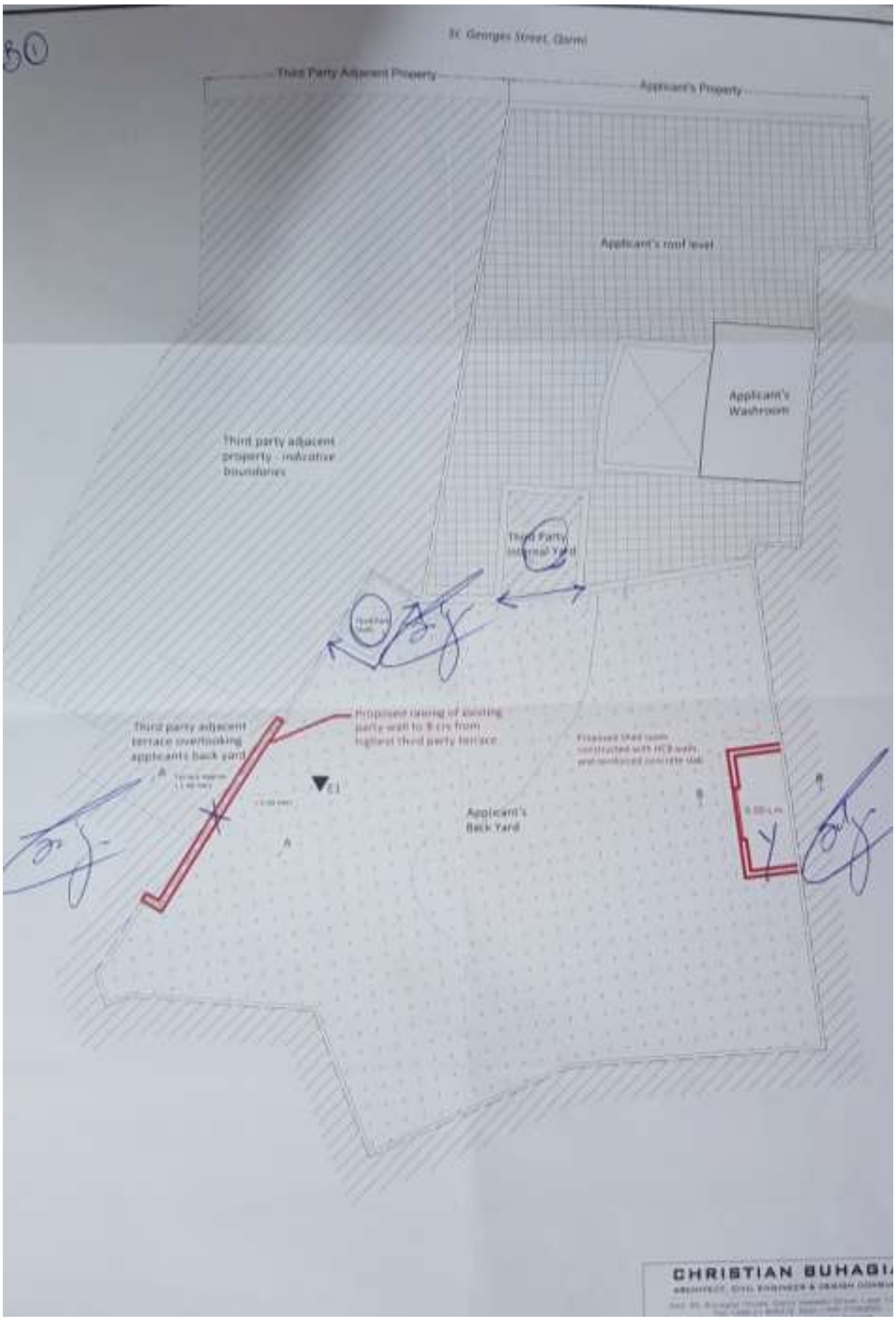
Xehdet in-**Nutar Dorianne Arapa** dwar il-kuntratt ippubblikat minnha fit-13 ta' Lulju 2010. In sinteżi tgħid li dak il-kuntratt kien dwar xi servizzi tal-konjuġi Azzopardi li għaddejjin mill-proprjeta tal-attriċi b'sempliċi mera tolleranza u mhux servitu.

Xehed ukoll il-**Perit Christian Buhagiar** fejn spjega li lura fis-sena 2014 huwa kien ġie avviċinat minn Theresa Falzon biex japplika ħalli tgħolli l-ħajt tal-appoġġ bejn il-proprjeta tagħha u dik tal-konvenuti. Jgħid li l-applikazzjoni saret, oġġezzjonijiet ma kienx hemm u l-applikazzjoni ġiet approvata fis-sens illi l-għoli tal-ħajt kellu jkun tmien filati 'l fuq minn l-għola terazzin tal-konvenuti Azzopardi.

Kien għalhekk li peress li kien hemm xi tlett jew erba' filati kienu ser jiżdiedu xi erba' jew ħames filati oħra. Jikkonferma li l-ħajt eżistenti kien jiflaħ dik iż-żieda. Wara l-approvazzjoni, l-attriċi talbitu jibda x-xogħlijiet iżda sab li l-servizzi (katusi, struttura tal-aluminju u ħbula tal-inxir) ta' Azzopardi għaddejjien mal-ħajt diviżorju u jaqsmu bejn naħa u oħra. Huwa jgħid ukoll li wara l-applikazzjoni huwa kien ġie mitlub minn Theresa Falzon sabiex jgħolli wkoll il-ħitan tax-xaft li hemm fl-istess bitħa fejn kien hemm xi twieqi jgħatu għal fuq il-proprjeta tagħha.

Ġie mistoqsi jekk huwa qattx ikkomunika mal-konvenuti u spjega li darba ċempel lill-konvenut George Azzopardi jinformah li kienu ser jibdew ix-xogħlijiet u talbu biex ineħħi s-servizzi u strutturi biex ikunu jistgħu jibdew, iżda Azzopardi ma qabilx li jneħħi s-servizzi.

Ix-xhud ippreżenta pjanta bix-xogħlijiet approvati immarkat b'salib u iffirmat ħdejhom. Fuq l-istess pjanta il-Perit indika x-xogħlijiet l-oħra b'ċirku u b'żewġ linji bi vleġeġ tal-parti tal-ħajt li Falzon riedet tgħolli. Fuq dawn tal-aħħar jgħid li ma kinux saru applikazzjonijiet peress li kien hemm diġa diżgwid fuq ix-xogħol li kellu jiġi approvat. Il-pjanta hija s-segwenti:



In kontro-eżami l-Perit spjega li Falzon kienet kelmitu oriġinarjament fuq il-ħajt immarkat bl-X fuq il-pjant t'hawn fuq, liema ħajt kien ta' opramorta tal-bejt ta' Azzopardi iżda li huwa ħajt diviżorju. Dwar minn fejn beda jkejjel l-opramorta, ix-xhud spjega li beda jkejjel mill-bejt ta' Falzon u għodd bil-filati. Ix-xhud ikkjarifika li x-xogħol fuq il-ħitan immarkat b'ċirku fil-pjanta t'hawn fuq jirrikjedu li jitneħħew is-servizzi. Mistoqsi jekk Falzon kinitx qaltlu bil-kemm

riedet li jogħlew dawk il-ħitan, ix-xhud jgħid li le pero jekk issir applikazzjoni dawn iridu jsiru skont il-liġi sabiex jiġi evitat introspezzjoni.

Xehdet **Maria Sammut**, bint l-attriċi. Hija ppreżentat numru ta' ritratti li juru l-ħajt ta' wara tal-ġardina ta' ommha l-attriċi u spjegat fejn kellhom isiru x-xogħlijiet. Hija bdiet tispjega ix-xogħlijiet li kellhom isiru min-naħa tax-xellug fejn hemm l-istruttura tal-aluminju u baqgħet mixja mal-ħajt lejn il-lemin u tispjega fejn riedu jagħmlu x-xogħlijiet. L-ewwel post kien il-ħajt fejn hemm l-istruttura tal-aluminju u għalhekk sabiex jgħola l-ħajt għandha tinqala l-istruttura li hemm. Tagħmel referenza għal ritratt ieħor li huwa t-tieni post (dejjem mixjin lejn il-lemin) li riedu jgħollu ħajt iżda hemm katusa li qiegħda tintalab li titneħħa u dan għandu jogħla b'ċirka żewġ sulari. Il-katusi u l-pajpijiet li għaddejjien ħdejn dan ix-xaft huma kollha b'mera tolleranza. Aktar lejn il-lemin hemm it-tielet u l-aħħar post li jridu jgħollu l-ħajt u li ma' dak iċ-ċint hemm katusa fil-proprjeta' tal-konvenuti li tista' tibqa fejn hi jekk jgħollu l-ħajt. Tgħid li dawk il-ħitan huma riedu jgħolluhom a spejjeż tagħhom u fil-fatt huma kienu diġa xtraw il-*bricks* għal dak l-iskop, kif jidher mir-ritratti.

Il-konvenut **George Azzopardi** xehed permezz t'affidavit. Huwa qal li hu flimkien ma' martu akkwistaw il-fond 46, Triq San Gorg, Ħal Qormi, liema proprjeta kienet proprjeta tan-nanna materna tiegħu. Il-fond tagħhom kellu ġardina u bitħa fuq wara li jmissu mal-proprjeta li llum hija ta' Falzon. Huwa spjega li xi ħamsa u tlettin sena ilu kien mar isibu r-raġel tal-attriċi fejn kien ipproponilu li jaqilgħu l-ħajt diviżorju ta' bejniethom li dak iż-żmien kien tas-sejjieħ u minflok jittella' ħajt tal-kantun singlu tul 75 piedi. Jgħid ukoll li huwa kien talab lil Falzon itih post għal xaft u Falzon min-naħa tiegħu talbu parti mill-arja tal-proprjeta biex jagħmel kamra tal-banju. Jgħid li huwa aċċetta diment li jtih spazzju għax-xaft u jħallih jakkwista l-wisa' tal-ħajt. Jgħid li huwa kien talab ukoll lil Falzon iħallih jgħaddi katusa li tagħti fuq il-ġardina tiegħu biex isservi l-*washroom* u Falzon m'oġġezzjonax. Il-katusa għalhekk saret viċin ix-xaft.

Dwar il-ħajt diviżorju, Azzopardi spjega li huwa kien ftiehem li l-ġebel iħallsu Falzon u l-bennej jitħallas minnu. Jgħid li l-ħajt diviżorju nbena fl-istess post li kien l-antik bis-singlu u l-wiesgħa li ntrebħet mill-ħajt ħadha hu (Azzopardi) u

dan bi ftehim ma' Falzon. Ix-xhud jgħid li Falzon kien insista li l-ħitan ma jogħlewx aktar minn ħdax-il filata biex il-ġardina tiegħu jkollha d-dawl tax-xemx u jgħid li huwa kien aċċetta. Aċċetta wkoll li l-opramorta ta' fuq il-bejt tiegħu ma jgħollihiex aktar minn erba' filati minħabba x-xemx. Waqt l-istess xogħol huwa bena x-xaft li għamlu fil-ġardina ta' Falzon. Jgħid li huwa joġġezzjona li l-ħitan jogħlew aktar u dan għaliex il-fond tiegħu ħa tonqoslu l-arja u d-dawl.

Il-konvenut George Azzopardi xehed in kontro-eżami. Huwa ġie mistoqsi jekk kienx iffirma xi ftehim fit-13 t'Awwissu 1985 dwar it-tpartit li sar tax-xaft u l-arja tal-kamra tal-banju u l-jedd li Falzon iniżlu katusa mill-proprjeta tagħhom (ta' Azzopardi), ix-xhud jgħid li huwa ma ffirma xejn u l-ftehim kien sar kollu bil-fomm. Mistoqsi dwar l-għoli tal-ħajt, il-konvenut irrisponda illi: "għalkemm semmejt li kont ftehma dwar l-għoli tal-ħajt, effettivament dan mhux minnu u cioe li ma konniex ftehmna fuq l-gholi tal-ħajt, jiena nwieġeb li fuq l-għoli tal-ħitan ma tkellimna xejn iżda qalli biex ma ngħollix il-ħitan ħabba l-arja u ħabba x-xemx tal-ġardina – dejjem ried li l-ħitan inħalluhom baxxi. Il-ħajt tal-bejt u ċioe l-opramorta baqa' ta' 4 filati fuq insistenza ta' Carmelo Falzon."[13] Ix-xhud jgħid li l-ħitan ma riedx jgħollihom Falzon għax kienet tiġi dellija minħabba s-siġar tal-frott.

Huwa jgħid li l-ħitan in kwistjoni huma kollha mibnija skont il-liġi. Ix-xhud ġie mistoqsi kif qiegħed jopponi li jogħlew il-ħitan meta għandu struttura fil-bitħa tiegħu li tagħlaqlu l-arja u d-dawl u l-istess għandu fix-xaft u fil-bitħa interna, huwa jwieġeb li huwa għandu dritt jagħmel nett f'din l-aħħar bitħa li fuq in-naħa ta' wara tagħha hemm il-kamra tas-sodda. Dwar il-bitħa fejn hemm l-istruttura tal-aluminju, ix-xhud jgħid li hemm għandu perspex li minnha jgħaddi d-dawl u hemm biċċa oħra mogħtija bin-nett għall-arja. Dwar ix-xaft huwa spjega li hemm nett li ilha hemm 35 sena biex ma jidħolx nemus u dubbien u għalhekk arja tgħaddi xorta. Il-konvenut qabel mas-suggeriment lilu magħmul li huwa kien iffirma kuntratt li permezz tiegħu kien sar qbil li s-servizzi qegħdin jgħaddu mill-proprjeta tal-attriċi b'mera tolleranza.

[13] Paġna 169 tal-proċess.

Xehed **Winston Muscat**[14] imressaq mill-konvenuti bħala espert tekniku *ex parte* fejn spjega li l-konsegwenza li jogħlew il-ħitan diviżorji huwa li jkollok aktar dlam, iżjed umdita u dan b'detriment għas-saħħa tal-persuna u kif ukoll it-tnaqqis tal-valur tal-proprjeta'.

Meta ġie mistoqsi in kontro-eżami jekk l-istruttura li l-konvenuti għandhom fil-bitħa ddallamx huwa wieġeb li le għax il-ħajt huwa għoli ta' sular iżda jekk jogħla aktar ser ikollhom id-dlam.

Jgħid li l-perspex huwa trasperenti u ma jdallamx u skont dan ix-xhud, din il-parti m'hijiex relevanti għaliex il-parti relevanti hija fejn hemm ix-xaft. Meta ġie muri ritratti tax-xaft mogħtti bin-nett ħadra, ix-xhud jgħid li x-xaft mhux mgħotti u meta ġie mistoqsi jikkonferma jekk hux qiegħed jara xi nett ħadra f'wieħed mir-ritratti li ppreżenta l-konvenut huwa wieġeb li mhux qiegħed jara nettijiet iżda jekk hemm nett dik hija ħaġa temporanja li tista' tinqala.

Jgħid li meta huwa ta x-xhieda tiegħu huwa ma ħax in-nett in konsiderazzjoni għaliex hija ħaġa temporanja. Mistoqsi għal xix kien qiegħed jirreferi meta qal li ser idallam, huwa wieġeb li kien qiegħed jirreferi għax-xaft iż-żgħir. In ri-eżami huwa spjega li fil-bitħa li hemm l-istruttura tal-aluminju u mogħttija bil-perspex, l-għoli tal-ħajt mhux ħa jdallam għax il-bitħa qiegħda fit-tul u għalhekk legalment jista' jitla għalkemm id-dawl ser jonqos.

Ikkunsidrat;

Eċċezzjonijiet preliminari

Il-konvenuta eċċepiet żewġ eċċezzjonijiet ta' natura preliminari: (a) li l-attriċi trid tipprova t-titolu, u (b) li t-talbiet huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2143

[14] Spjega li huwa "persuna tekniku b'diploma fil-*baroque architecture* minn Malta kif ukoll diploma ta' *Associate of the Institutions of the Engineering Designers mill-Ingilterra* (AIED)" għamel 5 snin *building inspector* mal-*works department,* 3 snin mal-BRO (*Building Regulations Office*) u kien *Senior Technical Officer* mal-Gvern fejn dejjem ħadem fuq proġetti ta' kostruzzjoni jew li kellhom x'jaqsmu mal-kostruzzjoni mill-1980 sal-2018 – paġna 157 tal-proċess.

tal-Kodiċi Ċivili u f'kull każ is-servitujiet huma muniti wkoll bl-użukapjoni trentennali.

L-Eċċezzjoni dwar il-Ħtieġa tal-Prova tat-Titolu.

L-ewwel eċċezzjoni tirrigwarda t-titolu tal-attriċi.

Sabiex tirribati l-istess eċċezzjoni l-attriċi ppreżentat il-kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Joseph Agius datat 1 ta' Settembru 1975, il-kuntratt ta' fidi ta' ċens fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tal-21 ta' Mejju 1984 kif ukoll it-testment ta' żewġha Carmelo Falzon, li sar fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa fit-13 ta' Lulju 2010 u r-riċerki testamentarji. Dawn id-dokumenti ġew ilkoll awtentikati skont il-liġi. Minn dawn id-dokumenti joħroġ ċar li l-attriċi hija sid il-fond 52, Triq San Ġorġ, Ħal Qormi u għalhekk ġie ppruvat sodisfaċentement li hija għandha l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex tistiwixxi l-kawża odjerna.

Il-Qorti għalhekk qed tiddeċiedi illi l-attriċi ippruvat sodisfaċentement illi hija s-sid tal-fond 52, Saint Joseph, Triq San Gorg, Ħal Qormi, b'dan li l-ewwel eċċezzjoni hija sorvolata.

L-Eċċezzjoni tal-Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 u Servitujiet Radikati bil-Użukapjoni Trentennali.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari tagħha l-konvenuta qed tilqa' għat-talbiet attriċi bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u l-użukapjoni trentennali.

Artikolu 2143 tal-Kap 16 jipprovdi illi:

"L-azzzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta'bona fidi."

In sostenn tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni l-konvenuta kellha l-oneru illi turi illi l-azzjoni promossa mill-attriċi fir-rigward l-innalzar tal-għoli tal-ħajt diviżorju hija fl-ewwel lok preskrivibbli u fl-affermattiv id-data li fiha beda jiddekorri t-terminu preskrittiv eċċepiet, oltre provi inter alia dwar pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, mhux ekwivoku għal tletin sena jew aktar. L-istess fir-rigward tal-amenitajiet li qed jipprovdu servizz lill-fond tal-konvenuti.

Din il-Qorti tosserva li l-konvenuta naqset milli ssostni din l-eċċezzjni. Pjuttost ammettiet fit-trattazzjoni finali li l-preskrizzjoni minna eċċepita ma hiex applikabbli fil-każ odjern: "lanqas il-preskrizzjoni ma twaqqaf lill-gar milli jitlob li jinalza l-hajt ghax id-dritt li jigi inalzat il-hajt huwa dritt fakultattiv u ma jistax jigi preskritt"[15] Pero' tali eċċezzjoni ma ġietx irtirata u konsegwentement jeħtieġ li tiġi deċiża.

Fuq l-inapplikabbilita tal-preskrizzjoni dwar l-innalzament tal-ħajt diviżorju l-Qorti tirreferi għas-sentenza **Joseph Buhagiar et vs. Paul Zammit et** (Rik Ċiv 1090/2013) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fil-15 t'April 2015 fejn ġie ritenut li:

> "Is-sid ghandu jedd li jgawdi hwejgu bl-iktar mod komplet. Dan jinkludi d-dritt li ma jaghmilx uzu minn hwejgu u d-drittijiet li ghandu bhala sid. Il-jeddijiet tas-sid m'humiex kompatibbli mal-preskrizzjoni estintiva. F'dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li qalet din il-qorti fis-sentenza **T. Sammut vs C. Farrugia et**, 19 ta' Ottubru 1954 (Volum XXXVIII.ii.583):-
>
> "*Skond it-taghlim tad-dottrina (Baudry Lacantinerie, Della Prescrizione, para 392-394; Pugliese, La prescrizione Estintiva, para. 189), u tal-gurisprudenza (P.A. 7.11.1935 Davison vs Debono Kollez Vol. XXIX-ii.736), l-azzjoni ta' proprjetarju biex jiehu dak li hu tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, fondata fuq l-inazzjoni biss, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess ta' l-eccipjenti, u fondata fuq dak il-pussess, anki jekk listess pussess ikun in mala fede jew altrimenti vizzjat.*

[15] Paġna 199 tal-proċess. Sottolinear tal-Qorti.

Ghalhekk kontra l-azzjoni ta' l-attur kif fuq imfissra, ma tistax tigi opposta semplicement il-preskrizzjoni estintiva, kif ghamlu l-imsemmijin konvenuti, imma biss il-preskrizzjoni akkwizittiva; liema preskrizzjoni ma giet opposta minnhom" [Ara sentenza tal-Prim'Awla (Imhallef P. Sciberras) **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** tas-27 ta' Gunju 2003 fejn gie kkonfermat li l-proprjeta ma tintilfx bil-preskrizzjoni estintiva].

F'sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana nghad:-

"*l'azione diretta a tutelare la proprieta' dell'immobile (nella specie, condominiale) dalle violazioni che ne menomano la liberta e la pienezza e' un'azione tipicamente reale, come tale non soggetta a prescrizione estintiva, con la conseguenza che la perdita del relativo diritto non puo' verificarsi per effetto del fenomeno estintivo della prescrizione, ma solo per incompatibilita' con il fenomeno acquisitivo della usucapione da parte di un altro soggetto*" (Cass. 7.9.1977, n.3890).

Fehma li l-qorti ma tarax raguni ghalfejn m'ghandhiex tapplika wkoll fil-kaz in ezami gialadarba hu evidenti li l-atturi jridu jezercitaw dritt li ghandu sid. Il-jedd ta' sid li jgholli l-hajt divizorju hu accessorju ghad-dritt ta' proprjeta. Bhala tali ma jistax jintilef bil-preskrizzjoni estintiva."

Fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza appena ċitata il-Qorti tqis illi it-talba tal-attriċi qua sid sabiex iżżid l-għoli tal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tagħha mill-proprjeta' tal-konvenuti huwa jedd aċċessorju għad-dritt tagħha ta' proprjeta' u bħala tali ma hux jedd li jista' jintilef bid-dekors taż-żmien.

Dwar il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti fir-rigward tal-azzjoni attriċi għar-rimozzjoni tal-amenitajiet tas-servizzi, il-Qorti wkoll tqis li tali azzjoni ma hiex preskrivibbli tenut kont illi bejn l-attriċi u l-konvenuti hemm kuntratt pubbliku li espliċitament jistipula illi s-servizzi li kienu ġia installati kif ukoll is-servizzi li kien għad iridu jinstallaw il-konvenuti mal-ħajt diviżorju man-naħa tal-attriċi kienu hemm b'mera tolleranza.

Għaldaqsant l-eċċezzjoni numru tlieta dwar il-preskrizzjoni qed tiġi miċħuda.

Mertu

Din l-azzjoni tirrigwarda (i) struttura konsistenti in parte f'pilastri ta' l-aluminju u xibka fuq il-ħajt diviżorju u in parti xibka mal-faċċata tal-ħajt diviżorju (ii) l-innalzament tal-ħajt diviżorju u (iii) it-tneħħija tal-amenitajiet u servizzi tal-konvenuti li għaddejjien mill-proprjeta tal-attriċi.

a. Pilastri tal-Aluminium u Xibka Imwaħħla fuq u mal-Ħajt Diviżorju.

L-ewwel ilment tal-attriċi jirrigwarda struttura konsistenti f'pilastri tal-aluminju u xibka li ġew imwaħħla mill-konvenuti fuq il-ħajt diviżorju kif ukoll in parte mal-wiċċ tal-ħajt fuq in-naħa tal-attriċi.

L-attiċi ssostni illi qed tressaq it-talba fir-rigward bis-saħħa tal-**Artikolu 419 tal-Kap. 16 u** b'mod speċjali **s-sub-artikoli (a) u (b)** li jipprovdu li:

> **"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' –**
>
> **[...]**
>
> **(b) iwaħħal jew ipoġġi mal-ħajt komuni, mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor, xi biċċa xogħol ġdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, mingħajr qabel ma jkun stabbilixxa, b'periti, il-mezzi meħtieġa sabiex dik il-biċċa xogħol ġdida ma tkunx ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor;**

L-attriċi ppreżentat għadd ta' ritratti li juru il-pilastri tal-aluminium u xibka fuq il-ħajt diviżorju[16] u tgħid illi hija qatt ma tat il-kunsens tagħha għalihom. Din hija waħda mir-raġunijiet li tressaq bħala motivazzjoni għat-talba tagħha biex jiġu rimossi.

[16] Ara ritratt f'paġna 32 tal-proċess

Il-konvenuti mill-banda l-oħra jsostnu illi l-ħajt diviżorju huwa wieħed komuni u allura għandhom kull jedd li jagħmlu użu minnu bil-mod kif għamlu u li ma kellhomx il-ħtieġa tal-kunsens preventiv tal-attriċi.

Ikkunsidrat;

Jirriżulta mill-provi mressqa illi qabel il-ħajt diviżorju llum eżistenti, kien hemm ħajt tas-sejjieħ illi bi ftehim bejn il-partijiet u d-defunt raġel tal-attriċi, il-ħajt tas-sejjieħ twaqqa u minfloku inbena ħajt tas-singlu, u allura ferm idjaq minn mill-ħajt tas-sejjieħ li ġie rimoss, b'dan li l-ħajt il-ġdid ġie mibni kollu kemm hu fuq in-naħa tal-attriċi. Il-ħajt diviżorju ġdid jifforma parti mill-binja tal-konvenuti.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi tagħhom huwa sew ħajt diviżorju kif ukoll ħajt komuni fis-sens illi kull parti għandha nofs sehem indiviż tiegħu. Għalhekk ma hiex hawn applikabbli l-presunzjoni stipulata fl-**Artikolu 409 (3) tal-Kap. 16**.[17]

Għalkemm huwa minnu li ko-proprjetatarju ta' ħajt diviżorju għandu dritt jagħmel użu minnu qua ko-proprjetarju, tali użu jrid isir fil-parametri stabbiliti mil-liġi u f'rispett lejn id-drittijiet tal-ko proprjetarji l-oħra. Proprju għaliex ħajt diviżorju qed jaqdi liż-żewġ naħat li l-liġi tistabbilixxi diversi restrizzjonijiet fuq l-użu tiegħu.

Qatt ma intwerra u wisq anqas ġie allegat mill-konvenuti li huma kisbu l-kunsens mingħand l-attriċi u d-defunt żewġha sabiex ġiet installata din l-istruttura u xibka. Dan huwa minnhom aċċettat. Għall-kuntrarju jsostnu illi ma talbux il-kunsens għaliex ma kellhom l-ebda obbligu legali li jimponi fuqhom tali dover.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom il-konvenuti jagħmlu rassenja mill-aktar interessanti ta' ġurisprudenza, kwotazzjonijiet minn xogħolijiet ta' ġuristi ċelebri, kif ukoll studju storiku u kumparattiv tal-artikolu in diżamina in sostenn

[17] **Art. 409.(1)** Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju,...... **(3)** Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini.

tat-teżi tagħhom illi tenut kont li l-istruttura u x-xibka de quo ma jeffettwawx is-solidita' tal-ħajt diviżorju allura ma kienx meħtieġ li jottjenu minn qabel il-kunsens tal-attriċi. Jissottomettu illi una volta dawna huma oggetti mobbli li faċilment kapaċi jiġu rimossi mingħajr ma ssir ħsara lill-ħajt diviżorju, allura ma jikwalifikawx bħala "xi biċċa xogħol ġdida" li dwarha jipprovdi l-Artikolu 419 (b) fuq ċitat. Jisħqu illi l-artikolu 419 (b) li fuqu qed tistrieħ l-attriċi ma hux applikabbli għax-xogholijiet lamentati għaliex ma humiex xogħolijiet "fil-ħajt komuni nnifsu" li jistgħu jeffettwaw is-solidita' u l-istabbilita' tal-ħajt diviżorju.

Pero', eżami taċ-ċitazzjonijiet fir-rigward mill-konvenuti juru illi qed jikkonsidraw meta il-ġar **iqiegħed man-naħa tiegħu tal-ħajt diviżorju** oġġetti mobbli illi min-natura tagħhom ma jeffettwaw bl-ebda mod id-drittijiet tal-ġar l-ieħor.

Mhux hekk insibu li ġara fil-kawża odjerna.

Il-konvenuti mhux biss "mal-ħajt komuni" min-naħa tagħhom għamlu x-xogħolijiet iżda wkoll **"fuq" il-ħajt komuni** kif ukoll **mal-faċċata tal-ħajt li jagħti fuq in-naħa tal-attriċi**. Xenarju totalment differenti minn dak li dwaru għamlu sottomissjonijiet il-konvenuti.

Fil-fehma tal-Qorti il-konvenuti setgħu jagħmlu xibka u pilastri fuq in-naħa tagħhom tal-ħajt komuni mingħajr il-ħtieġa li jottjenu minn qabel il-kunsens tal-attriċi; pero' ma setgħux la jikkapparraw il-wiċċ kollu tal-ħajt diviżorju bl-aluminium u b'xibka, u lanqas iniżżlu x-xibka mal-wiċċ tal-ħajt diviżorju in-naħa tal-attriċi. Dan jaqa' f'dak li jipprovdi Artikolu 419 (b) bħala xogħol li huwa "ta' ħsara għall-jeddijiet tal-ġar l-ieħor" apparti li huwa aġir dijametrikament oppost għall-komportament u aġir konsoni ma' "buon viċinat".

Fit-trattazzjoni tagħhom il-konvenuti bħal donnu jinjoraw it-tielet premessa tal-attriċi li tgħid "Illi l-intimati ghamlu struttura konsistenti f'pilastri ta' l-aluminium u xibka **fuq il-hajt divizorju** u **gewwa l-proprjeta' ta' l-esponenti** minghajr l-awtorizzazzjoni tal-istess esponentti". (emfasi tal-Qorti).

Irriżulta bl-aktar mod sodisfaċenti illi l-istruttura u x-xibka "fuq" il-ħajt diviżorju tilledi d-drittijiet tal-attriċi in kwantu l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt li jieħdu l-wiċċ oriżżontali tal-ħajt komuni għall-użu esklussiv tagħhom kif ukoll ma kellhom l-ebda dritt jinvadu l-arja tal-attriċi meta waħlu xibka mal-wiċċ vertikali tal-ħajt komuni man-naħa tal-attriċi.

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi għandha raġun l-attriċi tilmenta illi ix-xibka u l-istruttura tal-aluminium jilledu d-drittijiet tagħha u għalhekk għandhom jitneħħew sew minn **fuq** il-ħajt kif ukoll minn mal-wiċċ tal-ħajt diviżorju **min-naħa tagħha** u dan irrispettivament jekk il-ħajt diviżorju hux ser jiżdied fl-għoli tiegħu.

b. Il-ħajt diviżorju

It-tieni ilment tal-attriċi huwa li l-ħajt diviżorju bejn il-partijiet m'huwiex fl-għoli li tirrikjedi l-liġi.[18]

Din il-Qorti tibda billi tosserva illi bejn dak li sostniet l-attriċi tul il-kors tal-kawża u dak li ġie premess fir-rikors ġuramentat promotur hemm differenzi sostanzjali.

Waqt il-prosegwiment tal-kawża l-attriċi tgħid illi qed titlob li l-ħajt diviżorju ta' bejn il-partijiet għandu jogħli f'aktar minn post wieħed: (a) l-opramorta li minn terazzin tal-konvenuti jagħti għal fuq il-ġnien tal-attri1i; (b) dik il-parti tal-ħajt diviżorju li jifred il-ġardina tal-attriċi ma' bitħa proprjeta tal-konvenuti li miegħu hemm imqabbda l-istruttura tal-aluminju u xibka – **ritratt 1** hawn taħt, (c) dik il-parti tal-ħajt diviżorju li jifred il-ġardina tal-attriċi mix-xaft proprjeta tal-konvenuti – **ritratt 2** hawn taħt – u (d) dik il-parti tal-ħajt diviżorju li jifred il-ġardina tal-attriċi minn ma' bitħa interna oħra proprjeta wkoll tal-konvenuti – ritratt 3 hawn taħt.

[18] Ara premessa numru 4 fir-rikors ġuramentat.

Ritratt 1

Ritratt 2

Ritratt 3

Huwa evidenti illi fil-kors tal-kawża l-attriċi ittentat twessa l-premessi u t-talbiet tagħha minn dawk kif ġew impostati fir-rikors ġuramentat promotur.

Fir-rikors ġuramentat promotur jirriżulta bl-aktar mod ċar illi l-attriċi ma kenitx qed tirreferi għall-inalzar tal-ħitan li jidhru fit-tlett ritratti hawn fuq riportati iżda kienet qed tirreferi biss għall-ħajt diviżorju konsistenti f'opramorta li tifred it-terazzin tal-konvenuti mill-ġnien tal-attriċi,

Tant dan huwa minnu illi fir-rikors ġuramentat il-ħajt diviżorju jissemma biss fir-raba' (4) u fil-ħames (5) premessa dejjem b'referenza għal "għoli li tirrikjedi l-liġi":

> "4. Illi in oltre l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti mhuwiex fl-gholi li tirrikjedi l-ligi;
>
> 5. Illi l-esponenti flimkien ma' zewgha, illum mejjet, interpellat lill-konvenuti sabiex jottemperaw ruhhom mal-ligi u jirrialzaw l-hajt sal-livell li tirrikjedi l-ligi izda baqghu inadempjenti."

Huwa aktar milli evidenti illi l-attriċi istitwit il-kawża odjerna sabiex il-konvenuti jiġu kostretti jgħollu l-ħajt diviżorju konsistenti f'opramorta f'terazzin tal-konvenuti u mhux sabiex jiġu mgħollija ħitan oħra li jifirdu btieħi tal-konvenuti minn mal-ġnien tal-attriċi. L-attriċi fir-rikors ġuramentat promotur rabtet l-inalzament tal-ħajt diviżorju ma' "l-għoli li tirrikjedi l-ligi" u ma xerjn aktar.

Dan huwa wkoll deżunt minn dak li xhed il-perit arkitett imressaq bħal xhud mill-istess attriċi illi għan-nom tagħha ippreżenta applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar li kienet tagħhmel referenza għal din l-opramorta u mhux għall-ħitan l-oħra li waqt il-prosegwiment tal-kawża l-attriċi ttentat iżżid bħala mertu ta' din il-kawża.

Għandhom raġun il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjoni jgħidu illi "22. Illi .....l-attriċi tbiddel kompletament il-bażi tal-pretensjoni tagħha, billi tgħid li hija

għandha l-jedd li tgħolli l-ħajt diviżorju, u mhux li dak il-ħajt mhux ta' l-għoli li trid il-liġi."

Fir-rikors ġuramentat l-attriċi tagħmilha ċara illi fir-rigward tal-ħajt diviżorju qed tadixxi lill-Qorti minħabba ksur ta' norma pożittiva tal-liġi da parti tal-konvenuti illi għandhom obbligu li jgħollu ħajt diviżorju għal għoli li trid il-ligi u dan m'għamluhx. Fil-kors tal-kawża u fit-trattazzjoni finali insibu kapovoġiment sħih da parti tal-attriċi fejn tittenta tiżnatura dak li hija stess liberament niżlet fir-rikors ġuramentat billi minn talba għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' obbligu da parti tal-konvenuti peress li ħajt diviżorju ma hux skond l-għoli rikjest mil-liġi għall-dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-attriċi għandha l-jedd li tinalza l-ħitan diviżorji għal dak l-għoli li fid-diskrezzjoni tagħha tixtieq tgħolli.

Dan it-tentativ tal-attriċi ma hux proċeduralment konsentit. "Hu minnu li l-kawzali f'kawza ma tistax tigi mibdula u li mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fir-rikors promotorju...." (**Edward Pavia vs Austin Camilleri** – Qorti tal-Appell - 27 ta' Ġunju 2014). (Ara wkoll **Doris Grech vs Valentino Valente noe** - Qorti tal-Appell – 27 ta' Frar 2015; u **Av. Dr. Roberto Montalto noe vs Edwin Bartolo** – Qorti tal-Appell – 28 ta' April 2017)

Għalhekk il-Qorti qed tqis illi l-premessi u t-talbiet attriċi jirreferu biss għall-opramorta fit-terazzin tal-konvenuti.

F'dan ir-rigward għandha raġun l-attriċi tesiġi illi l-ħajt diviżorju konsistenti f'opramorta li llum huwa għoli ċirka tlett jew erba' filati li jifred it-terazzin tal-konvenuti mill-ġnien tal-attriċi għandu jiġi mgħolli għal minimu li trid il-liġi. Għalkemm fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-attriċi ma għamlet l-ebda referenza għall-artikolu tal-liġi li jagħtiha dan id-dritt, il-Qorti qed tqis illi tali talba hija msejsa fuq l-**Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi:

(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.

Għalhekk issib illi l-ħajt diviżorju li jifred il-bejt ossia terazzin tal-konvenuti minn mal-ġnien tal-attriċi għandu jiġi mgħolli għal metru u tmenin ċentimetru u dan a spejjeż esklussivament tal-konvenuti.

Il-Qorti tqis illi anke li kieku kellha tikkonsidra li t-talba attriċi fir-rigward tal-ħajt diviżorju tinkludi ħitan oħra li jifirdu l-ġnien tal-attriċi minn btieħi jew xaft tal-konvenuti; jirriżulta li l-attriċi m'għandiex raġun fir-rigward.

Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti lil:

"Kull komproprjetarju [...] jgħolli l-ħajt komuni, iżda għandu jħallas l-ispejjeż meħtieġa –
(a) għat-titligħ tal-ħajt;
(b) biex tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija l-biċċa li taqbeż il-għoli tal-ħajt komuni;
(ċ) biex isiru dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex jerfgħu l-piż li jiżdied bit-titligħ tal-ħajt, b'mod li l-ħajt jibqa' qawwi xorta waħda."

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Grace Camilleri vs. Frenc Muscat et** (Ċit Nru 150/95) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Settembru 2006 fejn ġie spjegat li:

"Huwa maghruf li sid ghandu dritt assolut li jzid l-gholi ta' hajt divizorju u mhux soggett ghall-kunsens tal-vicin. Fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuel Refalo v. John Rapa et** deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fl-20 ta' Marzu 1995 gie osservat hekk: "[I]l-fatt li persuna minghajr ma tkun avzat lill-proprjetarju ta' hajt, izda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-hajt komuni, taqbad u jew tappoggja jew tibni fuq dak il-hajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippretendi l-attur izda semmai jista' jaghti biss drittijiet lil dak li jkun li jittutela dak li ghandu dritt ghalih bhal ma gie osservat fil-bran citat mis-sentenza msemmija u li jizgura li ma jkunx hemm hsara". Il-hajt divizorju in kwistjoni kien jaqsam gnien u bitha, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 410(1) tal-Kodici Civili l-hajt huwa meqjus bhala komuni. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni b'dan li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez li jissemmew fl-istess provvediment."

Id-dritt ai termini tal-Artikolu 414 tal-Kodiċi Ċivili ġie meqjus fi-dettal f'sentenza tal- Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et** (App Ċiv 578/2015), deċiża fit-30 ta' Mejju 2014:

"Ma hemmx dubju li l-konvenut, bil-ligi civili, ghandu kull dritt li jgholli l-hajt divizorju sa l-gholi li jixtieq. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lil kull komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni. Il-Qorti ta' Cassazione tal-Italja f'sentenza li tat fl-20 ta' April 1963 (n.979) osservat illi '*Il diritto di sopraelevare il muro comune spetta al condominio incondizionamente e senza obbligo di indennizzo, anche' se la sopraelevazione e' tale cha all'altro condominio sia' praticamente impossibile utilizzarla'*. Dan id-dritt hu rikonoxxut ukoll mill-gurisprudenza lokali, u l-unika limitazzjoni li jimponu, bir-ragun, hu li dan il-bini m'ghandux isir 'kappriccosament u bi spirtu emulatorju' – **Attard v. Xuereb**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Dicembru 1993. Il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) f'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru 2000, fil-kawza **Saliba v. Cassar** ikkwotat b'approvazzjoni dak li jghid il-Fadda fuq il-kwistjoni; dan jghid li '*l'inalzamento puo' essere vietato in omaggio alla ragione della legge e al principio malitiis non est*

indulgendum, quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetta, non potrebbe a meno di nuocere gravamente al vicino e percio' costituisce nul altro che un atto di emulazione.'

L-istess principji japplikaw anke jekk il-hajt divizorju jappartjeni lil wiehed mill-girien. Dan ma jfissirx, pero`, kif donnhom jissottomettu l-atturi, li d-dritt tal-gar li jgholli l-hajt hu limitat bil-fatt li ma ghandux jimpingi fuq id-drittijiet tal-gar tieghu. L-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm jidhirlu opportun, u l-kejl tal-limitazzjoni ta' dan id-dritt mhux il-pregudizzju o meno li jista' jsoffri l-gar tieghu, izda hu relatat man-nuqqas ta' utilita` ghal dak li jgholli l-hajt, b'mod li jista' jinghad li l-hajt gie mgholli kappriccozament u bi hsieb biss li jivvessa lill-gar. Jekk il-gar ghandu skop ghaliex jgholli l-hajt u dan jaghtih xi forma ta' vantagg, allura ghandu l-jedd jezercita d-dritt li taghtih il-ligi, anke jekk il-gar l-iehor isofri pregudizzju. La darba l-ewwel gar ghandu dritt jgholli l-hajt kemm irid, il-gar l-iehor hu obbligat isofri l-ezercizzju ta' dak id-dritt, sakemm ma jippruvax li l-ewwel gar agixxa biss bi spirtu emulatorju.

Mhux kompitu tal-Qorti li tezamina d-decizjoni soggettiva ta' gar li jiddeciedi jgholli hajt, u d-dritt tieghu ma jistax jigi mxekkel ghar-raguni li, skont il-Qorti, l-gholi kien esagerat ...... Il-hajt gholi huwa ta' utilita` ghalih, u l-atturi ma ghandhomx dritt izommu l-izvilupp li ghamel il-konvenut bl-iskuza li l-valur tal-proprjeta` taghhom giet imnaqqsa u tnaqqsitilhom il-veduta li qabel kienu jgawdu. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Grima v. German** deciza fl-24 ta' Settembru 2004, fin-nuqqas ta' prova da parti tal-atturi ta' servitu` favur taghhom, kellu jibqa' vigenti d-dritt tal-konvenut koncess bil-ligi li jinnalza l-hajt divizorju.

Il-gurisprudenza hi fis-sens li min irid jgholli hajt divizorju ma jiddependix mill-kunsens tal-vicin l-iehor, ghaliex il-ligi ma tghidux, u la ma tghidux ma tridux – **Micallef v. Fava**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006. Il-limitazzjoni ghal dan id-dritt assolut hija dipendenti fuq prova li l-innalzament tal-hajt huwa immotivat biss minn spirtu emulatorju jew vessatorju – **King v. Galea et**, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Jannar 2010.

L-atti emulativi, jinghad fil-kawza **Bonello Du Puis v. Bonnici**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-22 ta' April 2009, b'approvazzjoni ghal dak li gie deciz fl-Italja : '*sono caratterizzati dallo scopo esculsivo di nuocere, o di recare molestia ad altri; si e` al di fuori dell'ipotesi dell'atto di emulazione, nel caso un cui il proprietario, che l'atto ha compiuto, si proponga di trarne un vantaggio apprezzabile, come, nel caso della comunione forzosa del muro sul confine, il vantaggio di fare del muro stesso qualunque uso compatibile con la sua natura e con i diritti del vicino, fra i quali usi rientra anzitutto quello di servirsi del muro come recinzione del proprio fondo*. (Cass.; 12 Ottobre 1960, n. 2670, Giust. Civ., Mass, 1960, 1015) (p. 588).'

Fil-prezenti kawza ma jirrizultax li l-hajt ittella bl-iskop "*esculsivo di nuocere, o di recare molestia ad altri*" u darba jirrizulta vantagg ghall-konvenut bl-gholi tal-hajt, dak li ghamel jaqa' li jkun ikkunsidrat ghemil fil-limiti tal-jeddijiet tieghu u ma jistax jitwaqqaf."'

Minn dak suespost jirriżulta għalhekk li r-regola hija li l-komproprjetarju għandu l-jedd li jgħolli l-ħajt komuni u l-uniku raġuni li jista' jitwaqqfu milli jgħolli l-istess ħajt hija jekk dan isir unikament bi skop emulatorju jew vessatorju fil-konfront tal-ġirien u għall-ebda raġuni oħra. Din hija d-difiża li l-konvneuta resqet fil-każ odjern proprju fir-raba' eċċezzjoni tagħha fejn teċepixxi li "l-azzjoni attriċi hija prettament emulatorja".

Il-Qorti tqis li l-konvenuti għandhom raġun fir-rigward.

Mhux minnu li jekk jiġu inalzati ħitan li jifirdu btieħi u xaft tal-konvenuti ser jingħata xi vantaġġ lill-attriċi għaliex b'dak il-mod l-ebda introspezzjoni ma hi ser tigi eliminata ħlief ta' tieqa zgħira li tagħti fuq ix-xaft. Mid-diversi ritratti li ġew eżebiti ġia hemm diversi twieqi ta' terzi li minnhom tista' tħares sew għal fuq il-ġnien tal-attriċi.

Il-Qorti tqis illi l-unika raġuni li l-attriċi jista' jkollha sabiex a spejjeż tagħha tinalza dawn il-ħitan huwa mezz ta' vessazzjoni jekk mhux addirittura ta' tpattija peress li ma waslux fi ftehim.

Hija proprju minħabba din ir-raġuni li l-ġurisprudenza introduċiet eċċezzjoni għad-dritt assolut li ko-proprjetarju ta' ħajt komuni jista' jgħolli dak il-ħajt għal għoli li jixtieq. Fil-kawża fl-ismijiet **Terence Edward Cossey vs. Mario Blackman**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Mejju 1965 ġie ritenut li:

> "il-Qorti tirrikonoxxi li jista' jeżisti limitu wieħed biss ghad-dritt assolut tal-innalzament, dak cioe` li kien gie ntrodott fl-applikazzjoni tal-konswetudni ta' Parigi mit-taghlim ta' skritturi antiki bhal Pothier u Merlin fis-sens li minhabba l-ekwita` u r-regoli tal-buon vicinat, il-Qrati ghandhom jirriservaw id-dritt li jillimitaw l-innalzament li jkun motivat biss minn spirtu emulatorju, u dana fuq il-principju '*malitiis non est indulgendum'* li jargina l-assolutezza tal-principju l-iehor '*neminem laedit qui suo iure utitur*', ghalkemm anke l-gurisprudenza Franciża accettatu biss f'każijiet rarissimi. Dan huwa l-limitu li jinsab espress mill-Planiol et Ripert (loc. cit.), fil-kliem b'riferenza ghall-vicin li jrid jgħolli … … Imma kif gia' intqal il-provi ma juru ebda vessazzjoni mill-attur, u l-konvenut lanqas ma ttanta jgib provi fir-rigward."

Fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Cauchi vs. Charles Byers**, deċiża mill-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Marzu 1995, ingħad kif isegwi:

> "Il-jedd tal-komproprjetarju li jgholli l-hajt komuni johrog espressament mill-artikolu 414 tal-Kodici Civili (Kap 16) basta li l-ispejjez mehtiega ghat-titligh tieghu jithallsu minn dak li jaghmel ix-xoghol. Pero` tali dritt gie nterpretat fis-sens li m'ghandux jigi ezercitat u nvokat sempliciment biex ikun gie eżercitat. Fi kliem ieħor il-ligi m'ghandhiex tkun ghamja …… Il-pozizzjoni legali dwar kif ghandu jigi nterpretat iddritt ta' innalzament fuq hajt komuni minn wieħed mill-komproprjetarji jaghtiha Ricci (ara Diritto Civile, Vol II, Titolo V, Capo VIII, para. 388, pag. 502, Ediz UTET, 1912) u cioe`: '*Quante le volte pero` tale alzamento vogliasi fare per pura emulazione, per oscurare cioe` la proprieta` del vicino senza alcun utile per l'edificante, riteniamo che*

il magistrato possa vietarlo, perche` non e` possible che la legge intenda accordare dei diritti al solo scopo di nuocere ad altri.'"[19]

Il-Qorti tirritjeni għalhekk illi anke li kieku kellha tqis it-talbiet attriċi jikkomprendu ħitan diviżorji oħra apparti l-opramorta tat-terazzin, l-azzjoni tal-attriċi fir-rigward tirrokka peress li tkun purament waħda emulatorja intiża biss bħala att vessatorju.

ċ. Amenitajiet u servizzi

It-tielet ilment tal-attriċi jirriġwarda l-amenitajiet u s-servizzi li għaddejjien mill-fond tal-konvenuti għal fuq il-proprjeta tagħha. L-attriċi u d-defunt żewġha kienu taw lill-konvenuti il-permess li jgħaddu l-istess minn fuq il-proprjeta' tagħhom b'mera tolleranza u dan kif juri l-ftehim li sar bejn il-partijiet fit-13 ta' Lulju 2010 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa:

"Illi hemm diversi amenitajiet u servizzi inkluzi izda mhux limitati ghal katusa tad-drenagg, kanna ta' l-ilma u l-wires tat-televizjoni tal-fond sitta u erbghin (46), Geormar, Triq San Gorg, Hal Qormi li huma mghoddija minn fuq il-proprjeta tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi.

Bis-sahha ta' dan il-att, il-partijiet qeghdin jiftehmu illi tali amenitajiet u servizzi tal-fond sitta u erbghin (46), Geomar, Triq San Gor, Hal Qormi li huma mghoddija jew ghadt fil-futur sejrin jigu mghoddija minn fuq il-proprjeta tnejn u hamsin (52), Saint Joseph, Triq San Gorg, Hal Qormi, ghandhom jitqiesu li huma mghoddija b'mera tolleranza tal-konjugi Falzon u ghalhekk m'ghandux jigu konstruwiti bhala servitu'."

Huwa ben saput li l-għoti ta' permess b'mera tolleranza ma joħloq l-ebda dritt fuq il-proprjeta.[20] Is-sid li jkun aċċetta bil-kondizzjoni ta' tolleranza u mhux bi dritt jista' meta jrid jitlob lill-ġar ineħħi dak li ġie permess b'tolleranza. kif

[19] Ara wkoll **Joseph Buhagiar et vs. Paul Zammit et** (Rik Ġur 1090/2013) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-15 t'April 2015.
[20] Ara **Antonio Pace vs. Antonio Cilia** deċiża nmill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-26 ta' Ġunju 1965.

jirriżulta mis-sentenza fl-ismijiet **Paolina Stagno pro et noe vs Carmelo Bugeja et** (App 1003/2000) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004:

> "It-tgawdija ta' fond b'titolu ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, ukoll, skont l-insenjament ta' **Laurent**: "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare dan un istante all'altro*".

Fil-każ **Antonio Pace vs. Antonio Cilia** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-26 ta' Ġunju 1965 ġie ribadit li:

> "Dana l-principju (li min igawdi b'mera tolleranza m'ghandux titlu) jemana mid-dispozizzjoni tal-Artikolu 563 (illum 526) tal-Kodici Civili li jghid li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto". Tant hu hekk li "Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Fenech et vs Salomone et"**, Appell Civili, 1 ta` Frar 1971).

Din il-Qorti tirreferri wkoll għal dak li ngħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) 12 ta' Jannar 2005, fil-kawża fl-ismijiet **Mario Cuschieri et vs. Angelo Cilia** (App 635/2002):

> "Fl-espressjoni tal-**Laurent** ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para a 297), "*colui che gode per mera tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all' altro*";

Huwa principju accettat illi l-attijiet ta' pura tolleranza u kortesija ma jistax, u ma ghandhomx, jirridondaw ghad-dannu ta' min ghamel il-koncessjoni. Jew li l-persuna li lilha saret tali koncessjoni, ghax hekk favorita mill-kortesija ta' haddiehor, tapprofitta ruhha u tippretendi li tista' tivvanta drittijiet proprji fuq il-haga moghtija in uzu b' dik l-istess tolleranza. Kif jinsab awtorevolment deciz "it-tolleranza ma tattribwixxi ebda dritt lill-parti wahda; u ebda obbligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-ohra … u min igawdi minnha ma jkunx qed igawdi bi dritt, ghaliex in-natura taghha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` ta' l-adempiment" (**Kollez. Vol. XXXIV P I p 92**);

Jinsab precizat, imbaghad, kemm dottrinalment kif ukoll fil-gurisprudenza illi l-atti ta' tolleranza huma dawk li ghandhom insit fihom elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` u jsibu origini mir-rapport ta' hbiberija, familjarita` u l-buon vicinat (**Kollez. Vol. XL P I p 534**). Konsegwentement dawn l-istess atti jincidu b' mod debboli hafna fuq id-drittijiet ta' haddiehor."

Ma' din is-sentenza għandha tinqara sentenza aktar riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-16 ta' Diċembru 2019 fl-ismijiet **Peter Farrugia et vs. Joe Camilleri et** (App Ċiv 809/2012) fejn ġie kkunsidrat li

"Il-kuncett ta' obbligzzjoni personali, b'distinzjoni mas-servitu`, ilu jigi applikat fis-sistema legali Malti. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz fl-ismijiet **George Cassar et v. Raymond Chetcuti** et deciz fis-27 ta' Ottubru, 2014, irrikonoxxiet u applikat dan il-kuncett, meta osservat li x-xoghlijiet inkwistjoni saru bil-kunsens tal-parti l-ohra, b'mod li nholoq ftehim personali bejn il-kontendenti u hadd aktar. Din il-Qorti ghamlet referenza ghal dan l-istess kuncett fis-sentenza ricensuri taghha moghtija fis-27 ta' Settembru, 2019 fil-kawza fl-ismijiet Raymond Gauci et v. Peter Vella et. F'din l-ahhar sentenza, din il-Qorti dahlet fi ftit dettall ta' dan il-kuncett, u l-effetti u l-limitazzjonijiet tieghu.

Ghall-fini ta' din il-kawza, darba li kienu l-atturi li taw il-kunsens lill-konvenuti ghall-kostruzzjoni tal-gallarija, din, almenu ghalissa, ghandha tibqa' hemm u titgawda mill-konvenuti; b'dan li tikkonferma illi dik il-binja meritu tal-kawza ma holqot l-ebda servitu`.

Fil-kuntest tal-katusi u l-*wires,* din il-Qorti taqbel ukoll mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti, specjalment meta qalet li dawn il-katusi u wires "**bhalissa**" ma humiex ta' xkiel ghall-atturi. Dik il-Qorti applikat korrettament il-principju ta' buon viccinat meta osservat li dan il-kuncett ghandu, almenu f'dan l-istadju u fis-sitwazzjoni prezenti tal-affarijiet, ikun applikat ghall-kaz tal-katusi u wires inkwistjoni, b'dan li dan ukoll ma johloqx servitu` fuq il-binja tal-atturi."

Ikkunsidrat;

Tenut kont iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Qorti tqis illi s-servizzi mgħoddija mill-konvenuti fl-arja proprjeta' tal-attriċi ma jikkostitwixxu l-ebda servitu fuq il-fond tal-attriċi jgħaddi kemm jgħaddi żmien.

Tqis ukoll illi fid-dawl ta' dak hawn deċiż, tali servizzi ma huma ta' ebda ostakolu għall-ebda żvilupp propettat fil-qrib,

Tajjeb ukoll jiġi rilevat illi l-konvenuti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jiddikjaraw li "lesti li jneħħu l-istess servizzi minnufih malli l-attriċi tikseb permess mill-awtoritajiet sabiex twettaq xi żvilupp li jkun jeħtieġ ir-rimozzjoni ta' dawn is-servizzi."

Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata, filwaqt li tiddikjara li s-servizzi imsemmija ma jikkostitwixxux servitu fuq il-fond tal-attriċi, fl-istess ħin mhux ser tordna r-rimozzjoni tas-servizzi f'dan l-istadju tenut kont illi fiċ-ċirkostanzi preżenti ma qed joħolqu l-ebda preġudizzju lill-attriċi.

Qed timponi minflok fuq il-konvenuti l-obbligu li jneħħu dawn is-servizzi fi żmien xahar minn meta l-attriċi tottjeni permess ta' żvilupp li jkun jirrikjedi r-rimozzjoni tas-servizzi sabiex jiġi attwat.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenuti;
2. Tilqa' in parte r-raba' eċċezzjoni;
3. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara li l-istruttura tal-aluminju u xibka mqabbda fuq u mal-ħajt diviżorju fuq in-naħa tal-attriċi saru illegalment;
4. Tilqa' t-tieni talba, tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza ineħħu l-istruttura u x-xibka fuq imsemmija minn fuq il-ħajt u minn man-naħa tal-attriċi;
5. Tilqa' t-tielet talba, tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruħhom fit-terminu mogħti, tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet kollha neċċessarji sabiex l-istruttura u x-xibka fuq imsemmija jitneħħew u dan a spejjeż tal-konvenuti;
6. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba, tordna lill-konvenuti sabiex żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza jgħollu l-ħajt diviżorju li jifred it-terazzin tal-konvenuti mill-ġnien tal-attriċi għal metru u tmenin centimetru (1.80m); u fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi teżegwixxi hi l-innalzament tal-imsemmi ħajt diviżorju a spejjeż tal-konvenuti;

7. Tilqa' s-sitt talba, tiddikjara illi l-amenitajiet u s-servizzi kollha tal-fond tal-konvenuti mgħoddija minn fuq il-proprjeta' tal-attriċi ġew mgħoddija b'mera tolleranza;

8. Tilqa' parzjalment is-seba' u t-tmien talba attriċi fis-sens illi l-amenitajiet u s-servizzi hemm indikati ma jiġux għalissa rimossi; iżda għandhom jiġu rimossi mill-konvenuti a spejjeż tagħhom fi żmien xahar minn meta jigi ottenut mill-attriċi jew suċċessuri tagħha fit-titolu, permess sabiex isir żvilupp fil-giardina llum tal-attriċi li jkun jirrikjedi r-rimozzjoni tas-servizzi imsemmija ;

9. Tilqa' d-disa' talba, tordna li x-xogholijiet fuq ordnati għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Artkitett Mario Cassar li qed jigi hawn nominat għal dan il-għan a spejjez tal-konvenuti.

Tenut kont ir-rebħ u t-telf rispettiv tal-partijiet il-Qorti tordna li l-ispejjez jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mill-attriċi u żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
12 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur