MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 928/1989/1

Joseph; Maggur Peter Paul; Estelle xebba; Maria Lucia mart Marco Coppini lkoll ahwa Ripard; Nicholas f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Edward; Timothy, Christopher f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Michael u Paul ilkoll ahwa Ripard.

v.

Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri u martu Helen Scehmbri; Tabib Joseph Zammit Lupi u martu Maria Concetta sive Connie Zammit Lupi; u b'digriet tat-13 ta' Novembru 2007

**stante l-mewt tat-Tabib Joseph Zammit Lupi l-atti gew trasfuzi f'isem Anna Ciantar, Claire Debono, Roberta Tortell u
Peter Zammit Lupi; John Azzopardi Vella u martu Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella; Anthony u Noel ahwa Holland u Teresa Azzopardi,
u b'digriet tas-16 ta' Dicembru, 1993
il-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza ta' Anthony M. D'Amato u Joseph M. D'Amato bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` D'Amato Bros. Limited, u b'digriet tad-19 ta' Ottubru, 1999 gew trasfuzi l-atti fl-ismijiet ta'
John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanna mart Herbert Scerri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stephen Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg ilkoll ahwa Schembri.**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
"Peress illi l-atturi u l-konvenuti huma koproprjetarji ta' l-ambjenti komuni u cioe` ta' sqaq privat f'Tigne Street, Sliema kif ukoll ta' fetha f'Bisazza Street, Sliema;

"Peress illi skond kuntratt ta' divizjoni tat-30 ta' Ottubru, 1952 tan-Nutar Robert Girard li estratt tieghu huwa anness markat Dok. 'A'; dan l-isqaq privat u fetha f'Tigne Street, Sliema u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament jirrizulta li ghadhom komuni;

"Peress illi l-konvenuti fethu aperturi, twieqi u bibien ghal fuq dawn l-ambjenti komuni minghajr l-ebda dritt biex b'hekk aggravaw is-servitujiet li kienu jaghtu ghal fuq dan l-isqaq privat f'Tigne Street u fetha f'Bisazza Street, Sliema u dan minghajr il-kunsens ta' l-atturi;

"Peress illi l-konvenuti ghaddew diversi katusi ghal go l-isqaq privat li hemm illum adjacenti ghalih zewg korpi ta' bini u cioe` Holland Court u Rose Flats li jinsabu rispettivament f'Tigne Street u f'Bisazza Street, Sliema;

“Peress illi din l-azzjoni illegali w abbuziva taghhom aggravat is-servitujiet li kienu naxxenti mill-proprjeta` ta’ l-atturi w il-konvenuti u dan minn kif kienu kostruwiti l-ambjenti qabel dawn li hemm illum;

“Peress illi gew interpellati biex jaghlqu dawn l-aperturi, twieqi, gallariji, fethat u bibien u jaqilghu dawk il-katusi li bihom aggravaw is-servitujiet li kien hemm naxxenti minn dawn l-ambjenti komuni pero` dawn xorta baqghu nadempjenti;

“Jghidu l-konvenuti ghar-ragunijiet premessi prevja d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji w opportuni ghaliex din il-Qorti:

“(1) m’ghandux jigi dikjarat u deciz illi huma jaghlqu t-twieqi, aperturi, bibien, fethat u gallariji li jinsabu mibnija fl-isqaq privat f’Tigne Street, Sliema u fil-fetha komuni f’Bisazza Street, Sliema kif ukoll jaqilghu l-katusi kollha fl-isqaq privat go Tigne Street, Sliema u dan stante illi l-konvenuti aggravaw lill-atturi s-servitujiet li kienu jezistu f’dan l-isqaq privat u fetha komuni f’Tigne Street u f’Bisazza Street, Sliema rispettivament;

“(2) m’ghandhiex tikkundannahom jaghlqu t-twieqi, aperturi, gallariji w bibien u jaqilghu l-katusi kollha li jaghtu ghal fuq l-isqaq privat kemm f’Tigne Street kif ukoll fil-fetha f’Bisazza Street, Sliema u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti u dan taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett nominat ghal dan l-iskop;

“(3) m’ghandhiex fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji biex jaghlqu t-twieqi, aperturi, gallariji w bibien u jaqilghu l-katusi kollha li jaghtu ghal fuq l-isqaq privat u l-fetha f’Tigne Street, Sliema u Bisazza Street, Sliema rispettivament u dan taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett nominat ghal dan l-iskop.

“Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-24 ta’ Awissu, 1989 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Teresa Azzopardi
"1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

"2. Illi mhux veru li hija fethet xi aperturi, twieqi u bibien ghal fuq l-isqaq privat u fetha f'Tigne Street, Sliema u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri u martu Helen Schembri li in forza taghha eccepew:
"Illi t-talbiet attrici m'humiex fondati fid-dritt u fil-fatt peress li l-eccipjent ma ghamilx xogholijiet li setghu aggravaw is-servitujiet imsemmija fl-att tac-citazzjoni kif qieghed jigi allegat mill-atturi.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri,

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri u martu Helen Schembri li in forza taghha eccepew:
"Illi biha jecepixxi illi l-gudizzju m'huwiex integru peress li parti mill-proprjeta` in kwistjoni giet trasferita qabel il-prezentazzjoni tac-citazzjoni lid-Ditta D'Amato Bros. Limited.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Dicembru, 1993, li in forza tieghu dik il-Qorti ordnat il-kjamata fil-kawza ta' Anthony M. D'Amato u Joseph M. D'Amato bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` D'Amato Bros. Limited;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-indikata socjeta` kjamata fil-kawza li in forza taghha eccepiet illi
"1. Ma hux car kif is-socjeta' rapprezentata mill-eccipjenti hija jew tista' tkun involuta bejn il-kontendenti.

“2. Fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti ma ghamlu l-ebda att bhal dawk imsemmija fic-citazzjoni.

“3. Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat li l-kawza fil-konfront ta’ din is-socjeta` giet ceduta mill-atturi fis-6 ta’ Gunju, 1997;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Jannar, 2005, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet ta’ l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“L-atturi qed jitlobu li dina l-Qorti tikkundanna lill konvenuti li jaghlqu t-twieqi, aperturi, bibien, fethat u gallariji li jinsabu mibnija fl-isqaq privat f’Tigne Street, Sliema u fil-fetha komuni f’Bisazza Street, Sliema kif ukoll jaqilghu l-katusi kollha fl-isqaq privat go Tigne Street, Sliema u dan stante illi l-konvenuti aggravaw lill-atturi s-servitujiet li kienu jezistu f’dan l-isqaq privat u fetha komuni f’Tigne Street u f’Bisazza Street, Sliema rispettivament.

“Il-konvenuta Teresa Azzopardi wiegbet li mhux veru li hija fethet xi aperturi, twieqi u bibien ghal fuq l-isqaq privat u fetha f’Tigne Street, Sliema u f’Bisazza Street, Sliema rispettivament, u konvenuti Schembri wiegbu li ma ghamlux xogholijiet li setghu aggravaw is-servitujiet imsemmija kif qieghed jigi allegat mill-atturi.

“**Fatti**

“L-isqaq in kwistjoni huwa tal-familja Ripard u tal-familja Holland izda mhux fi kwoti indaqs. Originarjament dan l-isqaq kien ta’ Giusepppe Riccardo Bugeja. Bintu Rosa Bugeja izzewwget lill Joseph Holland, missier l-attwali konvenuti Holland. Bintu l-ohra Angelica Bugeja zzewwget lill Edward Ripard cjoe l-genituri ta’ l-atturi. Giuseppe Riccardo Bugeja kien assenja lill uliedu diversi propretajiet immobiljari li kienu jinkludu l-artijiet li fuqhom imbnew il-postijiet in kontestazzjoni f’dina l-kawza. B’kuntratt tat-30 ta’ Ottubru, 1952 l-awturi tal-kontendenti Rosa Holland u

Angelica Ripard qasmu diversi immobbli li kellhom in komun fosthom dawk in kontestazzjoni izda ftehemu wkoll li l-isqaq f'Tigne Street, u l-fetha f'Bisazza Street, jibqghu in komun.

"**Kontestazzjoni**

"F'dina l-kawza l-atturi qed jirritjenu li l-konvenuti aggravaw is-servitu ta' aperturi li kienu jezistu u ghamlu katusi fuq l-istess proprejta. (Ghal ahjar intendiment tal-posizzjoni in kontestazzjoni ara ritratti a fol 292 sa 313). Huma qed jghidu li meta saret id-divizjoni fin-1952 kien hemm hames twieqi u aperturi, u meta saret l-esproprjazzjoni fin 1969 circa, kien hemm zewg twieqi zghar, mentri issa hemm 46 aperturi. (ara elevations maghmula mill-Perit V. Schembri). L-atturi jsostnu li l-konvenuti bhala kopropretarji maghhom ma setghux jikkostitwixxu servitujiet ohra li jaggravaw il-proprejta komuni minghajr il-kunsens taghhom a bazi ta' l-artikolu 460 (1) tal-Kap 16. L-atturi qed jippretendu (ara nota ta' osservazzjonijiet) li l-konvenuti jistghu jzommu mill 46 apertura li hemm illum dawk li huma ekwivalenti ghaz zewg twieqi li kien hemm fuq kull naha ta' l-isqaq deskritti fil-para 4 ittra (a) u ittra (c).

"**KONSIDERAZZJONIJIET**

"Illi jidher li l-kwistjoni kollha dwar il-talba prezenti ta' l-atturi li jgieghlu lill konvenuti jaghlqu t-twieqi u l-aperturi kollha kif ukoll li jnehhu l-katusi gejja mill-fatt li l-atturi qed jippretendu li biex il-konvenuti jibqghu jgawdu l-posizzjoni kif inhi llum, l-atturi ghandhom jigu kumpensati billi huma jiehdu l-ambjent li kellu jigi skavat fil-livell ta' Bisazza Street (ara f'dan ir-rigward ir-rapport tal-Perit M.A.Refalo a fol 258 b'riferenza ghall kawza ta' licitazzjoni proposta mill-konvenuti).

"Jirrizulta mill-provi prodotti li kien hemm aperturi ghal fuq l-isqaq, kif ukoll ghal fuq il-fetha f'Bisazza Street. Kien hemm ukoll kommunikazzjonijiet tad-drainage u ta' l-ilma tal-bejt. Flok dak li kien hemm qabel imbaghad tela block gdid u zdiedu s-sulari u zdiedu l-aperturi li jaghtu ghall

isqaq. Fejn qabel kien hemm bini ta’ zewg sulari, u issa ttella block ta’ sitt sulari fuq l-isqaq. Qabel ma nbnew Rose Flats kien hemm dar li kellha tieqa u kommunikazzjoni li jaghtu ghall-isqaq llum hemm hames jew sitt sulari.

“Skond il-konvenut l-Onor. Prim Imhallef. Carmelo Schembri meta inbena dan il-korp ta’ bini huma m’ghamlu ebda ftehim dwar servitujiet godda.

“Illi l-kawzali fic-citazzjoni ta’ l-atturi hija li l-konvenuti aggravaw lill atturi is-servitujiet li kienu jezistu.

“Bhala regola l-propretarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddispondi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi (ara art. 320 Kap 16) Il-ligi tivvjeta kull aggravament ta’ servitu` ezistenti (art. 474 u 475 Kapp 16). Izda dina d-disposizzjoni tal-ligi m’ghandiex tigi interpretata b’mod assolut.

“Skond l-artikolu 475 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.

“Biex jigi stabbilit x’innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini tieghu jiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond serventi. Primarjament il-materja hi wahda ta’ apprezzament ta’ fatt.

“Il-ligi ma taghti l-ebda definizzjoni jew tifsira ta’ x’jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f’kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid li ma jista’ jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, “ebda tibdil li jista itaqqal izjed il-piz tal-fond serventi” Art 475

“Kif inghad fis-sentenza Debattista vs Massa (Vol 29 p 2 p 596): “*La legge, vietando di fare cosa che rende piu grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariament*

intedere che il risultato dell'atto del propretario superiore arrechi <u>un pregudizio reale</u>, non verificandosi il quale l-atto deve essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara' ognor la norma che dovranno osservare I tribunali nel pronunziare. Non gustificando il propretario del fondo inferiore un reale pregudizio le opera nuove che si facessero dal superiore devone essere conservate" (ara Vol 9 p 591).

"Fil-kaz in ezami l-unika prova li ngabet dwar pregudizzju reali li l-atturi sofrew kienet ix-xhieda ta' l-attur Peter Paul Ripard a fol 206/7 fejn mistoqsi biex jindika ghal liema aperturi qed joggezzjona f'dina l-kawza, qal li l-bini sar kollu mill-gdid u l-aperturi li hemm illum ma kienux hemm. Mistoqsi ghal x'hiex qed tirreferi c-citazzjoni meta ssemmi tibdil ta' l-aperturi, qal li ma jistax iwiegeb. Biss qal li illum hemm xi 46 apertura; nipprova li jkun aktar preciz darb'ohra. Qabel kien hemm ftit servitujiet illum hemm hafna; qabel ma nafx kemm kien hemm, pero` niddubita kienx hemm aktar minn hamsa. Hin minnhom ix-xhud anke kien wasal biex ighid li ma jiftakarx li kien hemm aperturi.

"Sid ta' post ghandu dritt li jirrikostrwixxi l-fond tieghu, u jiftah aperturi li jikkostitwixxu servitu fuq il-fond adjacenti bis-sahha tad-dritt ta' servitu pre-ezistenti ghad-demolizzjoni izda dawn l-aperturi ma ghandhomx ikunu aktar gravuzi minn dawk li kienu jezistu qabel id-demolizzjoni. Izda hawn wiehed ghandu jifhem li jekk se jittellghu diversi sulari ser ikun hemm diversi aperturi ohra li logikament ghandhom iservu ghal fondi godda mibnija u dana minghajr ma jistax jinghad li qed tigi aggravata s-servitu, altrimenti ebda block ta' flats ma jista jinbena.

"L-atturi f'dan il-kaz ma specifikawx jew identifikaw b'mod car liema u kemm aperturi gew aggravati u li taghhom qed jitolbu r-rimozzjoni. Dak li gie suggerit mill Avukat difensur ta' l-atturi fin nota ta' sottomissjonijiet mhiex prova f'dan ir-rigward u lanqas jista jigbed il-konkluzzjoni li kull ma sar aktar minn li kien hemm qabel huwa aggravanti. Dwar il-katusi l-konvenuti jaqblu li meta sar il-bini gdid sar uzu minn dawk ezistenti.

“F’dan l-istat ta’ provi difficilment jista jinsab jew ritenut x’inkomodu gravi jew pregudizzju serju u reali sofra l-fond ta’ l-atturi fir-rigward tax-xoghol ta’ rikostruzzjoni li sar. Huma ma specifikawx f’hiex jikkonsisti l-aggravju jew xkiel ghal fond servjenti.

“Jirrizulta li l-korp tal-bini beda fil-1969 u spicca fil-1971 u skond il-konvenuti l-atturi ma oggezzjonawx dwar xi aggravament tas servitujiet hlief f’dina l-kawza, u minhabba l-kawza l-ohra ta’ licitazzjoni. L-atturi semmew li kien sar protest fil-1969 lill-awtur tal-konvenuti, izda jidher li l-materja spiccat hemm. Inoltre meta saret il-kawza ghal licitazzjoni l-atturi (allura konvenuti) ma semmew u ma ghamlu ebda riserva ghal xi servitujiet abbuzivi.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-atturi ma pprovawx li huma sofrew pregudizzju reali fuq il-fond li ghandhom in komun mal-konvenuti u f’hiex jikkonsisti l-aggravju fuq il-fond serventi”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u konsegwentment tilqa’ t-talbiet kollha taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta ta’ l-appell iprezentata minn Helen Schembri armla ta’ l-Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanna mart Herbert Scerri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stephen Grech, Christine mart Robert Pace w Angela mart David Cassar Borg ilkoll ahwa Schembri, li in forza taghha, ghar-ragunijiet huma premessi, talbu li l-appell ta’ l-atturi jigi michud bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta ta’ l-appell ippresentata mit-tabib Joseph Zammit Lupi u martu Maria Concetta sive Connie Zammit Lupi; John Azzopardi Vella u martu Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vell; Anthony u Noel ahwa Holland, li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li l-

appell ta' l-atturi jigi michud u s-sentenza ta' l-ewwel Qorti konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi in succint il-fatti li jirrizultaw mill-provi huma li l-atturi qed jilmentaw mill-fatt li l-konvenuti fethu aperturi, twieqi u bibien ghal fuq sqaq privat li tieghu l-kontendenti huma koproprjetarji. L-atturi lmentaw ukoll li l-konvenuti ghaddew diversi katusi ghal go l-istess sqaq komuni. Fil-waqt li huwa ammess li mill-proprjeta` tal-konvenuti kien hemm twieqi jharsu ghal go l-isqaq komuni, l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti ziedu d-daqs u n-numru ta' l-aperturi u dana wara zvilupp gdid li ghamlu fil-proprjeta` taghhom, u b'hekk aggravaw is-servitujiet li kienu ezistenti.

Fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-fatt li l-kawza fil-konfront tas-socjeta` kjamata fil-kawza, li wkoll ghandha apperturi li jaghtu ghal fuq l-isqaq in kwistjoni, giet ceduta fil-mori tal-kawza, ma jaffettwax l-integrita` tal-gudizzju ghax kawza simili mhux bilfors li ssir kontra kull min allegatament fetah twieqi ghal fuq l-isqaq. Xejn ma jzomm lil sid milli jippermetti li xi hadd u mhux ohrajn, jifthu twieqi ghal fuq il-proprjeta` tieghu.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba ta' l-atturi wara li qieset illi la darba sid ta' fond ghandu dritt jizviluppa s-sit kif jidhirlu opportun, u jekk se jittellghu diversi sulari ser ikun hemm diversi aperturi ohra li logikament ghandhom iservu ghall-fondi godda mibnija, il-ftuh ta' dawn l-aperturi l-godda ma jwassalx li s-servitu` ezistenti titqies aggravata.

L-atturi hassewhom aggravati b'din is-sentenza bil-lanjanza tkun bazikament li la darba irrizulta li kien hemm zieda sostanzjali fin-numru ta' aperturi li infethu ghal fuq l-isqaq, dana ghandu jwassal ghall-konkluzjoni li s-

servitujiet pre-ezistenti gew aggravati u dawn l-aperturi ghandhom, ghalhekk, jitnehhew.

Din il-Qorti, in principju, taqbel mas-sottomissjoni ta' l-atturi appellanti u ma taqbilx ma' dak li osservat l-ewwel Qorti fis-sens li min izid sulari fi proprjeta` tieghu, jista' jaqbad u jzid fis-servitujiet li kienu ezistenti qabel l-izvilupp.

Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni ta' l-arja u l-proprjeta` tal-gar. Persuna li tizviluppa l-arja taghha ma tistax, fil-konfini ta' l-arja taghha ma' dik tal-gar, tiftah twieqi ghal fuq l-ispazju tal-gar.

Kaz simili ghal dan hu dak deciz minn din il-Qorti fil-kawza **Gauci v. Saliba** fl-1 ta' Awissu, 1966. F'dik il-kawza, l-attur kellu dar b'zewg sulari u, f'okkazjoni minnhom, zamm l-ewwel sular ghalih (li mieghu kien hemm bitha) u biegh lill-konvenut it-tieni sular <u>bl-arja b'kollox</u>. Il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular gdid. Dan seta' jaghmlu, izda gie mwaqqaf mill-attur milli jiftah aperturi godda ghal fuq il-bitha tieghu. Din il-Qorti qablet mat-tezi ta' l-attur, u peress li l-ligi Maltija tadotta s-sistema ta' "*vertical ownership*", osservat li jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b'mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b'distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (art. 443 tal-Kodici Civili – ara wkoll il-kawza **Zammit Lupi et v. Ripard et** deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Novembru 2006).

Fil-kawza **Apap v. Galea**, deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjeta` ta' l-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 ta' l-attur.

Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal **Galea v. Micallef**, deciza wkoll minn din il-Qorti fil-11 ta' Gunju, 1971, u **Valletta v. Caruana**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Lulju, 1992.

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 v. Mallia**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 1998. Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi u dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjeta` ta' terzi fil-pjanti li jigu sottomessi. Dan, pero`, ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita` jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentment mid-drittijiet ta' terzi jew a skapitu taghhom. Il-permessi ta' l-awtoritajiet kompetenti johorgu "*saving third party rights*", u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu` ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta` ta' terzi.

Il-prezenza ta' tieqa jew twieqi antiki li jaghtu ghal fuq il-bitha, ma jfissirx li jistghu jinfethu aperturi aktar, peress li dawn ikunu qed izidu s-servitu` fuq il-bitha. L-art 475 tal-Kodici Civili, fil-fatt, jghid li:
"Kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda' b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond sevjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti."

Kwindi, anke jekk dawn it-twieqi jistghu jfissru l-ezistenza ta' servitu`, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Cilia v. Portelli**, deciza fl-20 ta' Settembru, 1982, it-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu` aktar gravuza u oneruza, u min jaghmel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel (ara wkoll, fl-istess sens, **Azzopardi v. Azzopardi**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru, 2000, u **Gauci v Attard**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Dicembru, 2002).

Issa hu veru li, skond l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili:

"*Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt.* "

Jidher pero` car mid-dicitura ta' l-istess artikolu, illi d-drittijiet kontemplati minnu jirrigwardaw il-hajt ta' barra ("*external wall*", fit-test ingliz) tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu. Dan jidher aktar car mill-fatt li l-artikolu precedenti, dak bin-numru 425, jipprovdi illi:
"*Ebda wiehed mill-gierien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.*"

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 proprjeta` minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara **Gatt v. Mintoff** deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1999) ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

Dan il-punt gie diskuss minn din il-Qorti fil-kawza **Cutajar v 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 minn din l-istess Qorti fil-kawza **Sultana v. Cassar**, deciza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jaghtix fakolta` lill-persuna tiftah gallerija li taghti ghal fuq parapett ta' l-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Fil-kawza imsemmija ta' **Gatt v. Mintoff** intqal b'enfasi li l-artikolu 425 jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut, "*mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li ssir ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm il-hajt hu divizorju*", kif inhu wkoll il-kaz fil-prezenti istanzi.

Il-problema ta' blokk flats li ravvizat l-ewwel Qorti, fil-verita` ma hi problema xejn ghax blokk bini li jikkonsisti

f’diversi appartamenti, generalment jinbena mill-istess persuna, bhala s-sid ta’ l-art u l-izvilluppatur. Dan jista’ jibni l-blokk kif irid u jpoggi aperturi u katusi kif jidhirlu opportun, u meta, sussegwenti ghall-izvilupp, ibiegh l-appartamenti lil diversi xerrejja, it-twieqi miftuha iridu jigu rispettati, anke jekk iservu ta’ introspezzjoni fi proprjeta` ta’ xi xerrejja ohra, peress li l-bejgh tad-diversi appartamenti johloq servitu` bid-destinazzjoni tas-sid wiehed precedenti.

Dan ma jfissirx pero`, li t-talba attrici ghandha tintlaqa’, u dana peress li, f’din il-kawza, jirrizulta li l-isqaq privat in kwistjoni huwa proprjeta` komuni tal-kontendenti. Fil-fatt, fl-ewwel premessa taghhom, l-atturi jghidu li huma u l-konvenuti huma koproprjetarji ta’ l-ambjenti komuni u cioe` ta’ sqaq privat f’Tigne Street, Sliema, u fir-rikors ta’ l-appell taghhom ikomplu jaffermaw li meta saret il-qasma “huma saru koproprjetarji flimkien mal-konvenuti appellati fi sqaq”. La darba l-konvenuti huma komprprjetari ta’ l-isqaq huma jistghu jinqdew bl-istess fil-limiti permessi mil-ligi. Fil-fatt, skond l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull koproprjetarju jista’ jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b’mod li ma jhallix lill-koproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista’ jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghar il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista’ jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjoniet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b’mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie imfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.

Koproprjetarju m'ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha (ara **Farrugia v. Fenech** deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2005, u l-gurisprudenza hemm kwotata, specjalment fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti li kienet giet konfermata minn din il-Qorti). Fil-fatt, fil-waqt li f'din l-ahhar indikata sentenza it-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta' l-oggett in komun, fil-kawza **LaFerla v. Vella**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar, 2005, intqal li sid ta' flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. L-istess jghodd ghall-uzu ta' hbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni.

Fil-kawza **Bedingfield v. Caruana**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu, 2002, gie osservat li l-kelma "tibdil" tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta' dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni.

Issa f'dan il-kaz, ma jirrizultax li, mill-isqaq, qed isir uzu li b'xi mod ifixkel lill-koproprjetarji l-ohra milli jinqdew bih jew li fih saru xi alterazzjonijiet li jaffettwaw in-natura tiehu. Dak li ghamlu l-konvenuti meta fethu aperturi godda ghal fuq l-isqaq komuni u ghaddew diversi katusi ghal go fih jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta` komuni. Fl-isqaq ma sar ebda xoghol li jbiddel id-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tieghu, u kwindi dak li sar ghandu jitqies bhala uzu fil-qies li l-konvenuti qed jaghmlu mill-oggett in

komun. F'dan l-istadju, ghalhekk, il-konvenuti m'ghandhomx jigu ordnati jnehhu x-xogholijiet li ghamlu.

Dan ma jfissirx, pero`, li l-konvenuti akkwistaw xi dritt li jhallu l-aperturi u l-katusi fejn huma; dan jistghu jaghmluh diment li l-isqaq jibqa' in komun, ghax f'kaz ta' bejgh jew qasma ta' l-isqaq, jekk dak l-isqaq jigi jappartjeni lil xi hadd li mhux il-konvenuti, ix-xoghlijiet meritu ta' din il-kawza jridu jitnehhew. Din il-Qorti, fil-kawza **Sultana nomine v. Sant Fournier et nomine**, deciza fis-17 ta' Marzu, 1969, osservat, in segwitu ghall-bejgh maghmul mill-koproprjetarju, illi:
"*Jekk imbaghad il-haga mibjugha tibqa' fil-kwota tal-bejjiegh, il-bejgh hu pjenament effikaci; jekk tigi assenjata lill-kondivident iehor, il-bejgh ikun ineffikaci u l-kondivident li lilu tkun messet ikun jista' jirrevendikaha minghand ix-xerrej. Billi l-effett tad-divizjoni hu li l-kwota ideali tikkonkretizza ruhha fil-kwota reali li tohrog mill-istess divizjoni, il-kondivident jitqies bhallikieku kien proprjetarju ta' din il-kwota reali sa mill-bidu tal-komunjoni u d-divizjoni 'serve a dare forma concreta e tangibile al diritto che (il condomino) aveva prima'*."

Fil-kawza **Vella nomine v. Bonnici et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Gunju, 1967, saret riferenza ghall-kummenti ta' l-awturi Taljani, in kwantu l-Artikolu 495 tal-Kodici Civili huwa identiku ghal Art. 679 tal-Kodici Taljan tal-1865. Il-kumment generali huwa li ghal fini ta' dan il-provvediment m'ghandhiex issir distinzjoni bejn l-aljenazzjoni ta' kwota intellettwali u dik ta' kwota f'haga determinata li hija nkluza f'patrimonju komuni. Il-bejgh ikun qieghed isir taht il-kundizzjoni implicita li dik il-kwota tigi assenjata lill-bejjiegh meta ssir il-qasma. B'hekk il-bejgh ikun ineffikaci biss jekk meta ssir il-qasma l-oggett aljenat jigi assenjat lil xi koproprjetarju iehor. Il-pozizzjoni taht il-ligi Taljana hija regolata mill-Artikolu 757, in kwantu "*ogni coerede e` reputato fin dall'apertura della successione solo e immediate successore nei beni della sua porzione, ed e` come se non avesse mai avuto diritti sugli altri beni ereditari. Alla natura dichiarativa e` concessa pertanto la retroattivita` degli effetti della divisione: tutti gli atti di disposizione compiuti da un*

coerede sopra beni che sono finite in mano d'altri rimangono inefficaci, e corrispondentemente ciascun coerede riceve i beni liberi da pesi eventualmente imposti da altri coeredi". ("Istituzioni di Diritto Civile", Alberto Trabucchi, CEDAM, 1992, pagna 840).

L-istess jghodd ghal kaz ta' holqien ta' servitu` li hu wkoll dritt reali. F'kaz li l-isqaq jigi jappartjeni lill-konvenuti li taw lok ghall-holqien tieghu, l-aperturi u l-katusi jistghu jibqghu fejn huma; pero`, jekk l-isqaq jigi assenjat lill-kondividenti ohra, allura il-"holqien" ta' servitu` jkun inefikaci u jkunu jridu jitnehhew.

Kwindi mhux il-kaz li l-aperturi u l-katusi ma setghux jinfethu ghal go l-isqaq in kwistjoni, izda li f'dan l-istadju, ix-xoghlijiet li saru ghandhom jitqiesu bhala uzu legittimu ta' l-oggett in komun, b'dan li meta issir qasma jew bejgh b'licitazzjoni ta' l-isqaq, il-partijiet ikollhom l-opportunita` li jirregolaw ruhhom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet imsemmija f'dan l-appell u mhux ghar-ragunijiet imsemmija mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, l-appell interpost mill-atturi qed jigi rigettat u c-cahda tat-talbiet ta' l-atturi kif kontenuta fis-sentenza appellata qed tigi konfermata. L-ispejjez ta' dan l-appell fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------