MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1283/2011

Joseph u Carmen konjugi Camilleri

Vs

Adrian u Desiree konjugi Farrugia

<u>Rikors guramentat</u>[1].

L-atturi ppremettew li:-

1. ILLI l-atturi akkwistaw minghand l-Awtorita' tad-Djar, permezz ta' kuntratt datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju

[1] Prezentat fit-23 ta' Dicembru 2011.

1996 in atti Nutar Pubbliku Mario Bugeja, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effett mis-sitta (6) t'Awwissu tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995), il-maisonette fi stat ta' gebel u saqaf, inkluz il-gnien ta' quddiem u dak ta' wara, annessi ma' l-istess maisonette, bla numru, pero' mhux ufficjalment maghrufa bin-numru mija hamsa u ghoxrin 'A' (125A), fi Triq il-Kangu, Birzebbugia, sottoposta ghall-proprjeta' ta' terzi u ghaldaqstant eskluza l-arja, u konfinanti mill-irjieh kollha ma' beni ta' l-Awtorita' tad-Djar, hlief mit-tramuntana, li hu konfinanti mat-triq imsemmija;

2. ILLI permezz ta' kuntratt datat tnax (12) t'Awwissu 1996, in atti Nutar Pubbliku Pierre Cassar, il-konvenuti akkwistaw minghand l-Awtorita' tad-Djar b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effett mill-ghaxra (10) ta' Mejju ta' l-elf disa' mija u disghin (1990) il-maisonette mibni fl-ewwel sular (*first floor*) bla numru u li kienet sejra tissemma Massabielle, fi Triq il-Kangu, Birzebbugia, u li jikkonfina mit-tramuntana mat-triq, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess Awtorita' jew is-successuri fit-titolu taghha, u mibni fuq il-plot mija hamsa u ghoxrin (125) indikat bhala 125 ittra 'B', u liema maisonette huwa sovvrappost il-maisonette akkwistat mill-atturi;

3. ILLI l-kontendenti attwalment entrambi jokkupaw u jghixu fil-proprjetajiet fuq imsemmija rispettivi taghhom;

4. ILLI l-konvenuti ricentement zviluppaw l-arja sovrastanti l-maisonette akkwistat minnhom permezz tal-kuntratt datat tnax (12) t'Awwissu 1996, in atti Nutar Pubbliku Pierre Cassar, u fil-fatt fethu numru ta' aperturi li jaghtu kemm fuq il-gnien ta' quddiem il-maisonette proprjeta' ta' l-atturi, u kemm fuq il-bitha nterna li wkoll tappartjeni lill-atturi;

5. ILLI l-aperturi miftuhin mill-konvenuti f'dan it-tielet sular ta' kostruzzjoni (*second floor*) jikkostitwixxu servitujiet ta' prospett u introspezzjoni fuq il-proprjeta' ta' l-atturi, u ghalhekk, peress illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda jedd joholqu servitujiet ta' din ix-xorta fuq il-proprjeta'

ta’ l-atturi, l-esponenti ghandhom id-dritt jitolbu t-tnehhija ta’ dawn il-pizijiet minn fuq il-proprjeta’ taghhom;

6. ILLI l-konvenuti, minkejja li gew debitament imqieghdin *in mora*, baqghu jippersistu fl-agir illegali taghhom;

GHALDAQSTANT l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-aperturi miftuhin mill-konvenuti f’dan it-tielet sular (*second floor*) ta’ kostruzzjoni jikkostitwixxu servitujiet ta’ prospett u introspezzjoni fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi, u ghalhekk, peress illi l-konvenuti m’ghandhom l-ebda jedd joholqu servitujiet ta’ din ix-xorta fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi, l-esponenti ghandhom id-dritt jitolbu t-tnehhija ta’ dawn il-pizijiet minn fuq il-proprjeta’ taghhom;
2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, entro terminu qasir u perentorju minnha prefiss, iwettqu x-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jaghlqu dawn it-twieqi u l-aperturi kollha miftuhin fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi minghajr dritt, u dan taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi;
3. tawtorizza lill-atturi sabiex, fl-eventwalita’ li l-konvenuti jibqghu ma jaghmlux ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jaghlqu t-twieqi u l-aperturi kollha miftuhin fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi minghajr dritt entro t-terminu li jigi lilhom prefiss, jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet necessarji huma stess, taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi u bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti,

u dan kollu previa kull dikjarazzjoni jew provvediment ulterjuri li lilha jidhrulha xierqa u opportuni.

Tweġiba ġuramentata[2].

Il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi l-

[2] Prezentata fit-2 ta’ April 2012 (fol. 43).

intimati għandhom jedd mogħti lilhom bil-kuntratt t'akkwist u skont il-liġi illi jiżviluppaw l-arja sovrastanti l-proprjetà tagħhom ossia, il-*maisonette* numru ħdax (11), magħruf bħala "Sardinella", fi Triq il-Kanġu, u li jiftħu twieqi illi jagħtu għal fuq il-fond tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, mhux minnu illi l-istess jagħtu għal fuq il-ġnien ta' quddiem tar-rikorrenti;

3. Illi l-aperturi ġodda li nfetħu fil-proprjeta' tal-intimati saru skond il-permessi relattivi tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. Din hi kawza fejn l-atturi qeghdin jitolbu li jinghalqu aperturi li nfethu fit-tielet sular tal-fond proprjeta tal-konvenuti. B'kuntratt:-

i. **Tal-24 ta' Mejju 1996** pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja[3] l-atturi akkwistaw minghand l-Awtorita tad-Djar l-enfitewsi perpetwa tal-maisonette 125A, Triq il-Kangu, Birzebbugia minghajr l-arja. Jidher li l-att gie insinwat fl-4 ta' Gunju 1996.

Fi klawzola 3 jinghad li l-fond hu:-

"....soggett ghas-servitu tat-twieqi tal-fond sovrappost ghal fuq il-gonna jew btiehi tal-fond b'dana l-att trasferit u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.".

Fil-kuntratt jinghad li l-enfitewsi hi b'effett mis-6 ta' Awissu 1995.

ii. Tat-12 ta' Awissu 1996 pubblikat min-nutar Dr Pierre Cassar il-konvenuti akkwistaw minghand l-Awtorita tad-Djar l-enfitewsi perpetwa tal-maisonette 125B. Jidher li l-att gie insinwat fit-3 ta' Settembru 1996. Fil-kuntratt jinghad li –

[3] Fol. 7.

"6. L-akkwirenti jkollhom dritt li:-

(a) jifthu twieqi ghal fuq il-gonna jew btiehi tat-terran sottopost".

Fil-kuntratt jinghad li l-enfitewsi hi b'effett mill-10 ta' Mejju 1990.

2. L-Artikolu 425 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.".

3. Il-qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-konvenuti li dak li jinghad fi klawzola 6 tal-kuntratt tal-konvenuti, ghandu jigi nterpretat bhala jedd li jinfethu aperturi ghal fuq il-bitha li hemm fil-fond tal-atturi, u dan irrispettivament f'liema sular jinfethu tali twieqi. Pero' l-problema hi ohra, cjoe' li l-atturi akkwistaw b'kuntratt li gie insinwat qabel dak tal-konvenuti.
Ghalkemm fil-kuntratt tal-konvenuti jinghad li l-enfitewsi perpetwa bdiet mill-10 ta' Mejju 1990, fil-konfront ta' terzi (l-atturi) dak li nghad fl-att ghandu effett mid-data tar-registrazzjoni[4]. Ifisser li klawzola numru 6 tal-kuntratt tal-konvenuti ma ghandha l-ebda rabta fuq l-atturi. L-Awtorita tad-Djar, bhala padrun dirett, ma setatx tohloq servitujiet fuq il-fond li kien precedentement inghata lil terzi.

Inoltre l-klawzola numru 3 tal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi[5] ma tista tkun ta' ebda ghajnuna ghall-ftuh ta' twieqi addizzjonali fil-fond tal-konvenuti, in kwantu l-qorti hi tal-fehma li l-kliem ***"servitu tat-twieqi"*** jirreferi ghat-twieqi ezistenti u mhux twieqi li ma kienx hemm. L-attur xehed:

---

[4] Artikolu 458 tal-Kodici Civili jipprovdi:- *"It-titolu li bih tigi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tigi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att."*. Sahansitra fin-nota ta' insinwa lanqas biss ma tissemma s-servitu li l-konvenuti jippretendu li jgawdu fuq il-fond tal-atturi.

[5] *".......soggett ghas-servitu tat-twieqi tal-fond sovrappost ghal fuq il-gonna jew btiehi tal-fond b'dana l-att trasferit u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu."*.

“Meta ahna xtrajna din il-proprjeta’, il-mezzanin li sussegwentement inxtara mill-konvenuti kien ukoll mibni u kien jinsab fi stat ta’ gebel u saqaf.”. F’dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Avukat Dr Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer** deciza fis-26 ta’ Jannar 2007 fejn saret riferenza ghas-sentenza Cassar vs Magion deciza fit-13 ta’ Gunju 1903 mill’Prim’Awla:- *“le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di servitu` sono da interpretarsi in senso restrittivo, e qualunque dubbio e` da risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente”*. Ghalhekk ukoll fejn il-qorti jkollha d-dubju, haga li f’dan il-kaz m’ghandix, l-interpretazzjoni ghandha tkun favur is-sid serventi.

Fit-tielet sular infethu erbat itwieqi li jaghtu ghal fuq bitha interna tal-fond tal-konvenuti. Pero wahda minn dawn it-twieqi kienet diga’ ezistenti. Ghalkemm fis-seduta tat-2 ta’ Mejju 2012 l-attrici allegat li d-daqs taghha hu ikbar minn dik li kien hemm qabel, ma tressqux provi biex isostnu din l-allegazzjoni. Ghalhekk l-atturi m’ghandhomx jedd jitolbu l-gheluq ta’ dik it-tieqa. Mhux l-istess jinghad fir-rigward tat-tliet itwieqi l-ohra li qeghdin fit-tielet sular u li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-atturi, cjoe’ dawk markati bin-numru 1 u 2 fir-ritratt Dok. R4 u numru 3 fir-ritratt Dok. R5. F’dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li jinghad fis-sentenzi dwar ftuh ta’ twieqi li jaghtu ghal fuq btiehi ta’ haddiehor:-

i. **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** deciza mill-Prim’Awla[6] fit-18 ta’ Novembru 2004;
ii. **Edgar Galea et vs Lily Properties Limited et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ Settembru 2006[7].
iii. **Ramon Mizzi et vs SMEL Company Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Mejju 2008.
iv. **Carmel Schembri et vs Anthony Pace et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Mejju 2009.

---

[6] Imhallef Joseph R. Micallef.

[7] *"Ai termini ta’ l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-art ta’ taht u l-area ta’ fuq dawn il-btiehi interni hija ta’ l-atturi. Konsegwentement, il-hajt illi jiddividi l-fondi in kwistjoni tas-socjetà konvenuta u l-arja tal-bitha huwa hajt divizorju kif imsemmi fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili.”.*

v. **Arrigo Group of Hotels Limited vs David Vassallo** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2011.

vi. **Josephine Gerada et vs Alphonse Sant et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 2011;

4. Ghal dak li jikkoncerna il-bieb li sar fit-tielet sular, il-qorti taqbel mat-tezi tal-konvenuti. L-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"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 mnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt."*[8].

Servitu li hi mahluqa mil-ligi. Il-bieb[9] sar fil-hajt ta' barra tat-tielet sular tal-konvenuti. Il-fatt li l-hajt ta' barra ma jikkonfinax mat-triq ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx jedd li jaghmlu bieb u gallarija. Jekk wiehed kellu jinterpreta l-provvediment bil-mod li ghamlu l-atturi[10], ikun ifisser li l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jkunx jista' jigi applikat fejn il-parti ta' quddiem tad-dar fil-pjan terran ghandha daqsxejn ta' parapett kif ghandhom l-atturi. Il-provvediment ma jghidx li japplika ghal dawk il-hitan ta' barra li jikkonfinaw mat-triq. Ghalhekk m'ghandix tkun il-qorti li taghmel restrizzjoni fejn il-ligi stess ma taghmilhiex. Dan apparti li l-qorti ma tarax l-utilita' ta' dan il-provvediment jekk kellu jigi applikat biss ghal hajt ta' barra li jkun jikkonfina ma' triq pubblika, ladarba l-aperturi jkunu qeghdin jaghtu ghal fuq it-triq. L-atturi akkwistaw biss l-ewwel sular. Mit-tieni sular 'l fuq ma jista' qatt jinghad li huma proprjetarji tal-hajt ta' barra.

---

8 Fil-gurisprudenza hu stabbilit li l-hajt ta' barra hu l-hajt tal-faccata.

9 Kif jidhru fir-ritratti m'hemmx gallarija.

10 L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Frar 1992 fil-kawza **Emanuel Sultana et vs Anthony Cassar**. F'dik is-sentenza l-qorti bbazat id-decizjoni fuq ir-ragunament li *"...kif qed jippretendi l-konvenut l-attur jkun ikkundannat in perpetwu li l-arja fuq il-parapett li hija proprjea tieghu kif huwa ukoll il-parapett li hija proprjeta tieghu kif huwa ukoll il-parapett ma jkunx jista' jibniha qatt."*. F'kull kaz fil-fehma ta' din il-qorti dan ir-ragunament ma japplikax f'dan il-kaz meta tqies li diga' hemm bieb fil-hajt ta' barra fit-tieni sular, proprjeta tal-konvenuti.

Fil-fehma tal-qorti l-interpretazzjoni li qeghdin jaghtu l-atturi m'ghandix mis-sewwa iktar u iktar meta tqies li min ikun ghaddej mit-triq m'ghandu l-ebda diffikulta biex ihares ghal gewwa l-parapett. Qed jinghad hekk ghaliex l-ilment tal-atturi hu li l-bieb iwassal ghal ***"...servitujiet ta' prospett u introspezzjoni"***[11].

5. Ghalkemm l-aperturi setghu saru skond il-permess ta' zvilupp mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar:-

i. Is-servitujiet ma jinholqux permezz ta' permessi ta' zvilupp;
ii. Permess ta' zvilupp jinghata bla pregudizzju ghad-drititjiet ta' terzi. Fil-fatt din hi wahda mill-kondizzjonijiet tal-permess.

Ghalhekk it-tielet eccezzjoni hi bla bazi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet fir-rigward tat-tlett itwieqi numerati 1 u 2 fir-ritratt Dok. R2 u numru 3 fir-ritratt Dok. R4, u tilqa' t-talbiet tal-atturi. Ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien erbghin (40) jum mil-lum jaghlqu dawn it-twieqi ghas-spejjez taghhom. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenuti.

2. Ghar-ragunijiet fuq moghtija tichad it-talbiet tal-atturi in kwantu dawn jirreferu:-

(a) Ghal bieb li sar fuq il-faccata tat-tielet sular tal-fond tal-atturi.
(b) Ghat-tieqa li tidher fir-ritratt Dok. R4 u li taghti ghal fuq il-bitha, u cjoe' dik indikata bi vlegga kulur ahdar.

[11] Ara l-ewwel talba.

Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet gialadarba l-ebda parti ma nghatat ir-ragun kollu f'dak li kienet qeghda ssostni.

< Sentenza Finali >

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