MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 194/2009

Anthony u Carmela konjugi Vella
vs
Debono Developments Ltd (C988), u Paul Debono

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi huma jipposjedu, bhala propjetarji, il-fond, ossia *flat* immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk li jismu 'Calypso Flats', numru hamsa (5), qabel wiehed (1), *Saint Mary Street*, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif ukoll il-partijiet komuni, ta' l-istess blokka *flats*, u cioe` l-intrata, it-tarag, il-bejt u l-kamra tal-hasil fuq il-bejt, bis-sahha ta' dritt ta' uzu moghti lilhom ta' l-imsemmija partijiet komuni, u dan permezz ta' att pubbliku in Atti n-Nutar Remigio Zammit Pace, datat Erbgha (4) ta' Novembru elf disgha mija u sebgha disghin (1997),

minghand is-socjeta` intimata (Ezebit mar-rikors Dok. EC1)

2. Illi dak inhar ta' l-imsemmi akkwist, il-fond ossia *flat* immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk bl-isem ta' 'Calypso Flats' numru hamsa (5), qabel wiehed (1), *Saint Mary Street*, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kellu tieqa li thares ghall-fuq il-partijiet komuni, u meta nxtara mir-rikorrenti l-imsemmi *flat*, minghand is-socjeta` intimata, din it-tieqa thalliet hemmhekk.

3. Illi ghalhekk, gie stabbilit servitu` a favur il-propjeta` akkwistata mir-rikorrenti, ghal-fuq il-partijiet komuni, proprjeta` tas-socjeta` intimata bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

4. Illi ricentement, u cioe` f'dawn l-ahhar xaharejn, l-intimati *in solidum* jew min minnhom, abusivament u illegalment, ghamlu jew inkarigaw terzi jaghmlu xogholijiet strutturali fuq il-partijiet komuni, u dan billi ikkostruwew *'lift shaft*' quddiem l-imsemmija tieqa, b'dan illi din it-tieqa giet thares ghal go dan il-'*lift shaft'*, b'dan illi l-proprjeta` tar-rikorrenti hija mcahhda mit-tgawdija ta' dan is-servitu.

5. Illi dwar, id-dritt ta' uzu kif suespost, in vista ta' dan l-agir, ir-rikorrenti gia intavolaw kawza ta' spoll kontra l-intimati (Rikors Guramentat numru 56/2009JA, appuntat ghat-22 ta' April, 2009).

6. Illi *inoltre*, b'dawn ix-xogholijiet l-intimati *in solidum*, jew min minnhom, abusivament, u illegalment usurpaw partijiet mill-propjeta` tar-rikorrenti, billi nehhew partijiet mill-gallarija ta' l-istess *flat*, kif ukoll ikkagunaw danni fuq il-fond, ossia il-*flat* bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-blokka bl-isem ta' *'Calypso Flats', St Mary Street*, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar.

7. Illi l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili, ghar-rigward, *'inter alia'* s-servitu` suindikat, laqghet talba ghal-hrug ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-intimati, nhar it-23 ta' Frar, 2009. (Rikors numru 179/2009JA – ezebit mar-rikors bhala Dok.EC2).

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-fond ossia l-*flat*, numru tnejn (2), tal-blokk bl-isem *Calypso Flats*, numru hamsa (5), qabel wiehed (1), *Saint Mary Street*, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar igawdi servitu` ta' tieqa ghal fuq il-partijiet komuni ta' l-istess blokka *Flats*, proprjeta tas-socjeta` intimata; u;

2. Tiddikjara illi bl-agir taghhom, l-intimati *in solidum* jew min minnhom, cahdu t-tgawdija ta' dan is-servitu a favur il-*flat*, proprjeta tar-rikorrenti; u;

3. Konsegwentement tordna lill-intimati *in solidum* jew min minnhom jirripristinaw, dan is-servitu`, jekk ikun mehtieg, bil-hatra ta' perit nominat mill-Qorti; u

4. Fin-nuqqas, tordna li dawn ix-xogholijiet jigu ezegwiti mir-rikorrenti ghas-spejjez ta' l-intimati *in solidum* jew min minnhom; u

5. Tiddikjara, li l-intimati *in solidum* jew min minnhom ikkagunaw danni fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti; u

6. Tillikwida dawn id-danni, jekk ikun mehtieg, bil-hatra ta' perit nominat mill-Qorti; u

7. Tikkundanna lill-intimati *in solidum* jew min minnhom, ihallsu dawn id-danni lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 179/2009JA, kontra l-intimati *in solidum*, jew min minnhom, li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati li biha esponew:

1. Fl-ewwel lok l-intimat Paul Debono ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li huwa,

personalment, ma huwa responsabbli ghal xejn. Il-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta` Debono Developments Ltd li anke nkarigat ix-xogholijiet in kwistjoni, u dan kollu kien a konoxxjenza tar-rikorrenti.

2. Illi fit-tieni lok it-“tieqa” jew ahjar rewwieha li tinfetah biss parzjalment ghall-arja ma tikkostitwix servitu` fuq il-partijiet komuni ta’ l-istess blokka *flats* proprjeta` tas-socjeta` intimata, illi *inoltre* din ir-rewwieha sallum ghada ma tmissitx.

3. Illi fit-tielet lok l-intimati dejjem kienu lesti u pronti li jhallsu jew jirrangaw kwalsiasi dannu li jsir lil fond tar-rikorrenti minhabba x-xogholijiet taghhom a xelta tar-rikorrenti u dan kif anke kienu gja spjegaw lill-istess rikorrenti;

4. Illi ghaldaqstant l-intimati ma ghandux ibati l-ispejjez ta’ din il-procedura.

5. Illi dwar il-fatti l-intimati jispjegaw is-segwenti:

5.1 L-ewwel paragrafu tar-rikorrenti ma hix kontestata hlief, li l-intimat jispjega li r-rikorrenti ghandhom biss l-uzu tal-partijiet komuni (inkluz it-tarag) u mhux il-proprjeta`.

5.2 Illi l-fatti dikjarati fit-tieni u t-tielet paragrafi huma kontestati u dana fis-sens li t-tieqa thalliet hemmhekk fuq tolleranza u ma tikkostitwix servitu`. It-tieqa kienet intiza biss ghad-dawl u l-arja u dana billi ma kenitx tinfetah hlief zewg pulzieri minn fuq, fil-fatt l-intimat qatt ma jiftakarha miftuha.

5.3 Illi l-fatti dikjarati fir-raba’ paragrafu huwa kontestati peress li sallum it-tieqa ghadha ma gietx maghluqa, u fi kwalsiasi kaz l-izvilupp ma huwiex abbusiv izda skond il-permessi u r-regolamenti kollha. Jigi spjegat li l-izvilupp beda f’Ottubru tas-sena 2008 wara li ngabu d-debiti permessi mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, liema zvilupp sa dan l-istadju kien jikkomprendi xoghol fuq il-bejt u t-tibdil tat-tarag sabiex jigi stallat *lift*. Infatti ghalhekk huwa

minnu li t-tarag inqalghu u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx access ghall-fond taghhom, din kienet biss sitwazzjoni temporanja tant li kienet intiza biss ghal ftit ijiem. Minflok gara li wara li t-tarag inbnew sal-livell tar-rikorrenti huma ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni li waqqfet l-izvilupp hesrem u baqa' hekk imwaqqaf sallum;

5.4 Illi l-fatti dikjarati fil-hames paragrafu ma humiex kontestati izda l-intimat oppona u qieghed jopponi ghal dik il-kawza billi ma kkommetta l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti.

5.5 Illi l-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikorrenti huma kontestati in kwantu ma sar l-ebda usurpazzjoni, il-gallarija tnehhiet b'mod temporanju biex ma ssirilhiex hsara u kienet ser terga' tigi mqieghda f'postha immedjatament wara l-kostruzzjoni tax-xoghol, kieku ma kienx ghal mandat t'inibizzjoni mitluba mir-rikorrenti, l-intimat kien gja jirrientegra lir-rikorrent pjenament fi hwejgu;

5.6 Illi dwar il-fatti dikjarati fis-seba` paragrafu tar-rikorrenti, l-intimat jispjega li kawza tal-mandat huwa qed isofri diversi danni ngenti, peress li ma jistax jaghmel xogholijiet biex jorbot il-hitan tal-blokk u ghalhekk hija fi stat perikolanti.

5.7 L-intimat xtaq jissenjala s-segwenti fatti:

i. Illi s-socjeta` intimata hija s-sid tal-*flats* kollha hlief ghal dak internament immarkat bin-numru 2 tal-blokk li jismu *Calypso Flats*, 5 *Saint Mary Street*, Bugibba u l-ligi jaghtiha d-dritt li tizviluppa l-proprjeta` taghha;

ii. Illi *per di piu`* meta s-socjeta` intimata bieghet il-proprjeta' permezz ta' l-att datat 4 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace lill-konjugi Vella irriservat espressament ghaliha d-dritt li tisviluppa l-arja tal-blokk kollu u l-kumpraturi "obbligaw ruhhom li ma jostakolawx lil venditur milli jibni l-arja."

iii. Fil-fatt l-izvilupp qed isir kollu kemm hu skond il-kuntratt bejn il-partijiet u l-permessi ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar;

iv. Illi in oltre qabel ma nbena l-izvilupp, l-intimat ta avviz tajjeb lil Antoinette Spiteri (li attwalment tirrisjedi fl-appartament erba' xhur fis-sena, minn Gunju u Settembru, biss) bix-xogholijiet kollha li kienu ser isiru u x-xogholijiet inbdew biss wara li l-intimat kien gie infurmat mill-istess Spiteri illi kienet gabet il-protestanti a konoxxjenza ta' dawn ix-xogholijiet.

v. Illi sabiex ma jinholoqx inkonvenjent ix-xogholijiet inbdew f'Ottubru wara li l-istess Spiteri harget mill-appartament biex b'hekk ix-xogholijiet ikunu jistghu jitlestew u l-partijiet komuni jigu repristinati malajr kemm jista' jkun u bl-inqas inkonvenjent ghall-istess Spiteri.

6. Salv kull eccezzjoni ohra skond il-ligi.

Bl-ispejjez u s-sejha in subizzjoni tar-rikorrenti.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti ezibiti mill-intimati.

C. PROVI:

Xehed <u>Anthony Vella</u> u semma:

Li xtara l-fond *de quo* u li l-*flat* huwa wiehed minn tliet *flats* fil-blokka huma ta' Debono Developments. Tieghu qieghed fl-ewwel sular numru 2. Xtraw l-appartament bl-uzu tat-tara, bejt u kamra tal-hasil fuq il-bejt u kien hemm tieqa fil-kcina li taghti ghall-*common parts*.

Semma li t-tieqa tieghu tidher fir-ritratt "EC4" a fol 25. Meta mar biex jara x-xogholijiet isiru ma setax jitla' ghax sab it-turgien min fuq il-bejt sa isfel kollha mwaqqghin. It-tieqa qabel kienet thares fuq il-*common parts*.

Semma li meta sar jaf b'dan ha parir minghand avukat u pprezenta protest gudizzjarju, izda Debono kompla bix-xoghol u t-tarag gie forma ta' garigor.

Semma li ntavola kawza ta' spoll u rikors ghal Mandat ta' Inibizzjoni, liema talba giet milqugha.

Debono kien qed jistalla *lift* u l-*lift shaft* gie ezatt quddiem it-tieqa tal-kcina tieghu. Meta jiftah it-tieqa tal-kcina jigi jhares ghal gol-*lift shaft*.
Kien qabbad *ex-parte* lill-Perit Borg li ghamillu stima.
Ix-xoghol gie mwaqqaf minhabba l-Mandat ta' Inibizzjoni.
It-tieqa fiha zewg piedi b'pied u nofs.

Fost il-konkluzjonijiet tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat minn Anthony Vella jinghad li t-tieqa ser tizbokka fix-*shaft* tal-*lift* u ghalhekk ser tigi interrotta s-servitu` ta' l-istess tieqa. Isemmi wkoll li jekk tinbena l-arja tal-hames u s-sitt sular l-atturi ser jitilfu d-dritt li juzaw l-arja tal-bejt u l-uzu tal-kamra tal-hasil minhabba li l-izvilupp approvat PA00613/08 ser jelimina l-bejt tal-blokk, oltre li l-hajt ta' appogg mhux marbut u jinsab fi stat perikoluz.

Xehed il-<u>Perit Joseph Borg</u> u:
Ikkonferma r-rapport tieghu a fol 41 tal-processu li kien tqabbad mir-rikorrenti u kien sab li t-tarag ma kienx ghadu jezisti u kien hemm principju ta' *shaft* ta' *lift*. Ma setghux jidhlu fil-fond minhabba li t-tarag kien gie mnehhi. Wara sabu tarag u dahlu fil-fond. It-tieqa kienet giet spustata ghax inkella kienet tigi mghottija bix-*shaft*. Dahlu gewwa u raw il-hsarat. Illum it-tieqa thares ghal gol-*lift shaft*.
Jikkonferma d-dokument a fol 41 riferibbilment ghal danni.
Sostna li t-tieqa ma tistax tithalla taghti ghal fuq *lift shaft* ghax huwa illegali.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Paul Debono</u> li fih:
Ikkonferma li hu direttur tas-socjeta` Debono Developments Limited, u kienet din is-socjeta` li ghamlet ix-xogholijiet. Il-proprjeta` tikkonsisti minn hanut (fil-*ground floor*) u tliet apartamenti fuq tliet sulari.
Ikkonferma li s-socjeta bieghet l-apartament immarkat bin-numru 2 lill-atturi permezz ta' att datat 4 ta' Novembru, 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace. Fih inzamm espressament id-dritt li l-arja, jigifieri l-bejt tal-blokk kollu li tikkonsisti f'kamra u ohra zghira, jigi zviluppat u l-kumpraturi obbligaw ruhhom li ma jostakolawx lil venditur milli jibni l-arja. Is-Socjeta` obligata li ttella kamra tal-hasil ta' l-istess daqs kif ghandhom. Obligata li

ttelalhom it-tank tal-ilma fuq l-ghola bejt. *Television* m'ghandhomx.
Wara li nghata l-permess *Outline*, ottjena l-*Full Development Permit* u twahhal l-avviz mal-hajt. Ir-rikorrenti zammewh biss wara kien waqqa kollox.
Sostna li t-tieqa ma kenix tieqa vera u proprja u anqas bzonnjuza mis-Sanita`.
Hu nehha t-tarag biex jerga' jibnih mill-gdid u jerga' jpoggi wkoll *lift*.

Sostna li x-xoghol sar kollu bil-galbu u ma kkawzax danni.
Anke ghall-gallarija, qabel ma bdew ix-xogholijiet qalghu l-frame ta' l-*aluminium*.
Ha hsieb li jpoggi l-gallarija lura f'posta.
Il-*lift* mhux ser jieqaf quddiem il-*flat* tar-rikorrenti biex ma jostakolahomx.

Xehed il-<u>Perit Anthony Muscat</u> u:
Ikkonferma lil qabbdu s-Sur Debono.
Ikkonferma r-rapport tieghu a fol 68.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti fil-qosor:</u>

Hawnhekk ghandha kaz ta' persuna jew socjeta` mmexxija minn diretturi li wara li kienet bniet hanut u tliet (3) *flats* fuqhom u bieghet wiehed lir-rikorrenti, gietha l-ideja li ttella' zewg sulari ohra u qabdet u bidlet kif joghgobha minghajr ebda konsultazzjoni jew permessi ta' nies interessati. Tnehha t-tarag bl-ideja li jigi sostitwit b'tarag u *lift* mieghu u li allura t-tieqa li kien hemm fil-kcina tar-rikorrenti taghti ghall-*common part* ossija t-tarag giet ostakolata. Sar xi xoghol ukoll fil-gallarija u dan kollu minghajr approvazzjoni tar-rikorrenti.

Dwar l-ghamla u l-forma ta' l-apertura, din hija wiesgha 56cm u gholja ta' 81cm; din hija f'appartament li jinsab fl-ewwel sular u taghti ghal gol-komun tal-blokk appartamenti fuq imsemmi, u ma taghtix ghal fuq xi triq jew gnien izda ghal dak li jista' jissejjah '*landing*' tat-tarag. Ghandha hgieg 'frosted' u maqsuma fi tnejn. Il-parti ta' fuq biss tinfetah ftit fuq gewwa, u cioe` tista' titbexxaqq 'il

gewwa minn fuq b'xi pulzier bizzejjed li jghaddi ir-rih u jivventila.

<u>D2. L-ewwel eccezzjoni:</u>

Paul Debono eccepixxa li ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li huwa personalment mhux responsabbli ghal xejn. Din l-eccezzjoni hija bazata fuq il-fatt li l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta` Debono Developments Limited u kienet hi li nkarigat ix-xogholijiet in kwistjoni.

Dak li allega Paul Debono fil-fatt irrizulta minn dokumenti u depozizzjonijiet u l-ewwel eccezzjoni hija milqugha u l-Qorti qed tillibera lil Paul Debono personalment mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>D3. It-tieqa fit-tarag:</u>

Il-pern tal-kwistjoni jdur fuq tieqa li thares ghal fuq il-partijiet komuni, liema tieqa kienet tezisti fi zmien meta r-rikorrenti xtara l-fond *de quo* minghand is-socjeta` intimata. Filwaqt li dwar dak li jezisti fuq il-bejt fil-kuntratt kien issemma li jista' jigi alterat, ma gie ippruvat ebda fakulta` tas-socjeta` intimata dwar din it-tieqa b'mod li ghalhekk din it-tieqa ma setghetx tigi spustata jew mimsusa jew blukkata b'xi xogholijiet. Huwa veru li l-proprjeta` fil-*common parts* ma kenitx tar-rikorrenti, liema rikorrenti kellu biss id-dritt ta' l-uzu, izda dan ma jintitolax lis-socjeta` intimata li taghmel alterazzjonijiet kif trid hi u senjatament fit-tieqa tal-fond tar-rikorrenti ghax it-tieqa fil-kcina tar-rikorrenti hija ta' l-istess rikorrenti u mhux tas-socjeta` intimata. Ir-rikorrenti ma taw ebda kunsens ghax-xogholijiet izda kienet is-socjeta` intimata li bdiet ix-xogholijiet ta' estensjoni tal-blokka minghajr ebda kunsens tar-rikorrenti. Il-*lift shaft* beda mill-*ground floor* u baqa' tiela' 'l fuq b'mod li ġie eżatt quddiem it-tieqa tal-kċina tar-rikorrenti. Fil-fatt malli jiftah din it-tieqa tal-kċina, jiġi jħares ġol-*lift shaft* u l-bokka tal-*lift*. Waqt ix-xogholijiet anke l-gallarija tieghu tnehhiet.

Fin-nota tieghu r-rikorrenti jirreferi ghall-artikolu 457 tal-Kap 16 dwar kif jitnisslu s-servitujiet:

"a) bis-saħħa ta' titolu;

b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġi eżeċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
c) Bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

Il-kawża, odjerna tirrigwarda tieqa, li llum tħares mill-fond ta' l-atturi għal fuq il-fond tal-konvenuti. Illi ai termini tad-definizzjoni li tagħti l-liġi fl-**Artikolu 455 (1), (2), u (4), tal-Kap. 16** tal-Liġijiet ta' Malta, tieqa hija servitu sia li jidher, kif ukoll kontinwu.

L-Artikolu 468 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jispjega wkoll, illi servitu` bid-'destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi', jiġi stabbilit, meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitu`."

Min-naha taghha s-socjeta` intimata sostniet:
"... li mhux kull apertura tikkostwixxi servitu` fuq il-proprjeta ghal liema taghti. Il-gurisprudenza taghna taghmel distinzjoni bejn tliet drittijiet differenti, u cioe` d-dritt ta' prospett (veduta), id-dritt ta' '*luminum*' (dawl), u ta' '*ventiere*' (arja). Huwa biss id-dritt ta' prospett li johloq obbligu fuq il-fond servjenti li ma jsirx zvilupp li jista' jippregudika l-prospett."

L-istess socjeta` intimata ghamlet distinzjoni bejn id-dritt ta' prospett u d-dritt ta' *ventiere*. Sostniet li d-distinzjoni bejn:
"...id-dritt ta' prospett (esercitat b'tieqa) u d-dritt ta' *ventiere* (esercitat minn rewwieha) hija netta. Hekk per ezempju il-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'sentenza taghha tal-5 ta' Gunju, 1950 fl-ismijiet **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat**, spjegat:

"Huwa tajjeb li jinghad li l-aperturi fil-hitan divizorji jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi ("*luci*") jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat ("*ventiere*"). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminhom, imma ma hux dejjem facili li jinghad liema apertura tista' tigi kwalifikata tieqa u liema rewwieha. Jekk pero` bniedem jipprocedi razzjonalment, jista' jinghad li jekk l-apertura

tkun ta’ daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti, u tkun qieghda f’certa altezza mal-pareti ta’ l-istess ambjent, ghandha latitudini li tkun klassifikata tieqa, li tissupponi anki l-prospett; mentri jekk id-dimensjonijiet taghha jkunu zghar hafna u f’posizzjonijiet fil-pareti fejn il-prospett huwa difficili u wisq malagevoli, generalment taqa’ taht il-klassifika ta’ rewwieha, li certament ma hijiex intiza ghall-prospett. Huwa ghalhekk li mentri t-twieqi jikkostitwixxu b’konvenzjoni, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja, servitu`, ir-rewwiehat ma jikkostitwixxu qatt servitu`(ara Micallef, Annotazzjoni tal-Kodici De Rohan, nota 8, para. 47, Capo XI)

Dan il-principju gie affermat mill-Qorti ta’ l-Appell f’sentenza taghha tat-3 ta’ Frar 2009 fl-ismijiet **Angelo Micallef *et* v. Maria Antonia Farrugia *et*** (167/2000) fejn is-sentenza fuq imsemmija giet citata b’approvazzjoni.”

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Edward Neame vs Louis Tabone**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-4 ta’ Mejju, 1988 inghad:
“L-aperturi fil-hitan divizorju jistghu jkunu jew dawk li komunement jissejhu twieqi ("*luci*") jew dawk li volgarment jissejhu rewwiehat ("*ventiere*"). Generalment is-servizz taghhom jiddeterminahom. Gie inoltre ritenut mill-Qorti li jekk l-apertura tkun ta' daqs bizzejjed biex jidhol id-dawl minnha u sabiex iddawwal l-ambjent li ghalih taghti u tkun qieghda f'certu gholi mal-hitan ta' l-istess ambjent, allura din tammonta ghal tieqa. It-twieqi, a differenza tar-rewwiehat, jikkostitwixxu b'konvenzjoni, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja servitu`.

Skond il-ligi, is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal fil-kaz ta' apertura, jitnissel bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni ta' missier ta' familja.

Id-disposizzjoni tal-ligi li tghid li ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qieghed jikkontempla l-kreazzjoni ta' servitu` izda qed jghid biss dak li fil-fatt qed jghid - li f'hajt divizorju ma jistghux jinfethu twieqi jew

aperturi ohra minghajr il-kunsens tal-gar. Biex ikun hemm dritt ta' servitu` meta tinfetah tieqa jew apertura fil-hajt divizorju (anke meta hemm il-kunsens tal-gar) irid ikun hemm titolu konsistenti f'att pubbliku."

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal-**Lodo fl-Arbitragg ta' Tanti** ta' l-2012 mill-Imhallef Sciberras fejn inghad:
"Hi disposizzjoni espressa tal-ligi, ex-artikolu 425 tal-Kodici Civili, illi "ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju". Din il-projbizzjoni hi wahda assoluta u tapplika wkoll anke fil-kaz li hajt divizorju jaqsam zewg ghelieqi (ara "**Gatt -vs- Mintoff**", Prim'Awla, Qorti Civili, 3 ta' Dicembru, 1999). Din ir-regola tibqa' imperanti, salv il-kaz fejn min fetah l-apertura jirnexxielu jivvanta u jiddemostra t-trapass taz-zmien bil-preskrizzjoni trigenarja, li hawnhekk ma huwiex il-kaz, gjaladarba l-kamra fejn tinsab l-apertura ikkontestata inbniet ghal habta tas-sena 2001.

20. Issa hu evidenti mill-istess dimensjoni taghha li l-apertura in kwistjoni mhiex ghajr semplici rewwieha, u kif jidher bil-wisq car minn gurisprudenza, kemm antika, kif ukoll recenti, in kwantu r-rewwieha hi semplici att fakoltativ, din ma taghti ebda dritt ta' servitu', trewwah kemm iddum trewwah. Ara, fost ohrajn, is-sentenza talPrim'Awla, Qorti Civili tal-14 ta' Awissu, 1967, fl-ismijiet "**Francesco Borg -vs Giuseppa armla ta' Giuseppe D'Anastasi et**".

21. L-istess gurisprudenza, b'danakollu, iddecediet il-punt li r-rewwiehat jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt tieghu skond il-ligi li jappoggja mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu. Vide "**Angelo Micallef -vs- Giuseppe Muscat**", Prim'Awla, Qorti Civili, 5 ta' Gunju, 1950. Similment, b'eku ghad-decizjonijiet anterjuri, inghad f'sentenza recensjuri tal-Qorti ta' l-Appell illi "il-gurisprudenza lokali tqis bhala miftuha b'tolleranza rewwieha li taghti ghall-art mhux zviluppata tal-gar; dawn ir-rewwiehat ma joholqux servitu' u ma jistghux jinghalqu mill-gar jekk mhux meta dan jiddeciedi li jizviluppa l-art

tieghu" ("**Arrigo Group of Hotels Ltd -vs- David Vassallo**", Appell, 31ta' Jannar, 2011).

22. Jinsab ritenut ukoll, pero', illi "jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni ghandu dritt li jitlob l-gheluq taghhom; infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura dik it-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra" ("**Neguzjant Giuseppe Vella vs- Angelo Buttigieg**", Appell Civili, 15 ta' Dicembru,1941)."

Is-socjeta` intimata irreferiet ukoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fl-ismijiet **Joseph Portelli et vs Fondazzjoni Belt Victoria** moghtija fid-29 ta' Lulju, 2011 fejn inghad:
"Illi hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza maltija illi l-ezistenza ta' tieqa miftuha fil-fond proprju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor ma hix servitu`; imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija; u sid din l-art jew spazju jista' jibni u jimmura t-tieqa, ammenokke sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax, mhux is-semplici servitù '*luminum*', imma jew is-servitù '*ne luminibus officiatur*' jew is-servitù l-ohra 'altius non tollendi' (ara App **Perini vs Buttigieg**, 28 ta' Dicembru 1860; Appell **Barbara vs Falzon**, 28 ta' Novembru 1890; Prim Awla **Stivala vs Field**, 29 ta' Gunju 1938);"

Izda hawnhekk is-socjeta` intimata qed tfixkel in-natura ta' l-oggett diskuss. Fis-sentenza **Portelli *et* vs Fondazzjoni Belt Victoria** saret referenza ghal art jew ahjar spazju mhux mibni u huwa f'dak il-kaz li hemm sofferenza prekarja, u dan jibqa' sakemm l-art ma tkunx mibnija. Izda fil-kaz in ezami kollox huwa gja mibni u huwa totalment differenti minn dak imsemmi f'dik is-sentenza. Huwa veru li l-apertura *de quo* ma taghti lok ghall-ebda prospett, izda dan ma jwassalx li wiehed ma jikkunsidrax l-apertura bhala tieqa. Il-Perit Tekniku Arkitett Mario Cassar nominat mill-Qorti a fol 45 jirreferixxi ghall-apertura bhala tieqa u mhux rewwieha. A fol 46 fil-

paragrafu “B” jerga’ jirreferixxi ghaliha bhala tieqa. Is-socjeta` intimata ma kellhiex dritt “timblokka” t-tieqa tar-rikorrenti. Is-socjeta` intimata sostniet li fil-kaz odjern ghandhu jirrizulta ampjament li l-apertura in kwistjoni ma gietx miftuha sabiex tipprovdi dritt ta’ prospett izda sabiex tipprovdi ventilazzjoni u ftit dawl, tant hu hekk li tinfetah fuq gewwa u mhux fuq barra. Izda dan ma jwassalx ghall-fatt li s-socjeta` intimata kellha d-dritt li tostakola l-imsemmija tieqa billi tiddahhal bokka ta’ *lift*. Il-Qorti tqis l-apertura msemmija bhala tieqa li ma setghetx tigi ostakolata.

Meta s-soċjeta` Debono Developments Ltd. ittrasferiet favur ir-rikorrenti l-*flat* numru 2, is-soċjeta intimata m’għalqitx it-tieqa in kwistjoni, u b’hekk ikkrejat servitu`, fuq il-partijiet komuni, proprjeta` ta’ l-istess soċjeta intimata, u dan bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi. B’hekk gie li l-fond tar-rikorrenti jgawdi minn servitu` ta’ dan it-tip, fuq il-fond tas-socjeta` intimata.

Għalhekk l-aġir tas-soċjeta intimata, illi teriġi l-*lift shaft*, proprju quddiem it-tieqa in kwistjoni, ikun qiegħed iċċaħħad lir-rikorrenti mit-tgawdija ta’ dan is-servitu`.

<u>D4. Danni fil-kaz:</u>

Ir-rikorrenti lmentaw li minhabba x-xoghol ta’ zvilupp maghmula mis-socjeta` intimata huma sofrew hsarat fil-proprjeta taghhom. Dawn il-hsarat gew likwidati mill-Perit tar-rikorrenti fl-ammont ta’ €850. Hemm stima ta’ dan a fol 41 tal-process redatta mill-Perit Joseph Borg.

Huwa veru li l-gallarija regghet giet imqieghda mis-socjeta` intimata izda din kienet imqaccta u allura riedet tinbidel.

E: KONKLUZJONIJIET:

L-ewwel eccezzjoni gja giet milqugha.

It-tieni eccezzjoni qed tigi michuda minhabba dak li ntqal f’D3”.

Dwar it-tielet eccezzjoni li kienu lesti li jhallsu, il-Qorti tirrileva li Paul Debono anqas biss kellem lir-rikorrenti biex isiru x-xogholijiet, ahseb u ara kemm setghet tissussisti din l-eccezzjoni, u ghaldaqstant tichadha.

Dwar dak imsemmi taht il-hames eccezzjoni, il-Qorti rriferiet ampjament ghalihom hawn fuq fil-kunsiderazzjonijiet u ghalhekk tichadhom.

Dwar it-talbiet tar-rikorrenti tiddikjara u tiddeciedi li l-fond ossia l-*flat*, numru tnejn (2), tal-blokk bl-isem *Calypso Flats*, numru hamsa (5), qabel wiehed (1), *Saint Mary Street*, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar igawdi servitu` ta' tieqa ghal fuq il-partijiet komuni ta' l-istess blokka *Flats*, proprjeta` tas-socjeta` intimata.

Tiddikjara li bl-agir taghha, is-socjeta` intimata cahdet it-tgawdija ta' dan is-servitu` a favur il-*flat*, proprjeta` tar-rikorrenti.

Konsegwentement tordna lis-socjeta` intimata tirripristina dan is-servitu`.

Fin-nuqqas, tordna li dawn ix-xogholijiet jigu ezegwiti mir-rikorrenti ghas-spejjez tas-socjeta` initmata wara rikors appozitu b'hatra ta' Perit biex jissorvelja.

Tiddikjara li s-socjeta` intimata ikkagunat danni fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti.

Tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta' €850.

Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas dawn id-danni lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 179/2009JA, kontra s-socjeta` intimata, hlief dawk riferibbli ghall-intimat Paul Debono li ghandu jkun responsabbli biss ghall-ispejjez tieghu.

< Sentenza Finali >

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