MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 38/2006

Carmelo Zammit;
George u Miriam konjuġi Borg

vs

Paola Tabone

Illum l-Ġimgħa, 4 ta' Ottubru 2013

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-atturi Carmelo Zammit huma l-proprjetarji tat-terran bin-numru mija u tlieta u għoxrin (123), fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex, bil-parapett

tiegħu fuq quddiem għat-triq li huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ favur is-sidien tal-fondi sovrastanti msemmija hawn taħt u bil-bitħa retrostanti, liema fond huma xtraw u akkwistaw b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tas-sbatax (17) ta' Settembru elf disa' mija u seba' u sebgħin (1977);

Illi l-atturi l-oħra George u Miriam konjuġi Borg huma proprjetarji tal-appartament internament markat numru wieħed (1) u formanti parti minn korp ta' żewġ flati li jiġi sovrastanti t-terran hawn fuq imsemmi, liema korp huwa aċċessibbli mill-bieb numru mija u tnejn u għoxrin (122), Triq Santa Marija, Marsalforn, u bid-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parapett tal-atturi Zammit;

Illi l-konvenuta Paola Tabone hija l-proprjetarja tal-appartament internament markat numru tnejn (2) mill-istess korp ta' bini hawn fuq deskritt u tal-arja sovrastanti l-istess appartament, u għandha d-dritt ta' passaġġ minn fuq il-parapett tal-atturi Zammit;

Illi riċentament l-konvenuta tagħat bidu għall-iżvilupp tal-arja sovrastanti l-appartament tagħha u fetħet twieqi, aperturi, fetħat, u galleriji għal fuq il-parapett proprjeta' tal-atturi Zammit, u għal fuq il-btieħi proprjeta' tal-atturi bil-kostruzzjonjiet li l-istess konvenuta qegħda taġġmel fuq din l-arja tagħha;

Illi dawn it-twieqi, aperturi, fetħat u galleriji li qed tagħmel il-konvenuta fl-iżvilupp tal-proprejata' tagħha fuq wara u quddiem ta' dana l-korp ta' bini, u għal fuq il-btieħi nterni qed jiġi kostruwit b'mod abbużiv u llegali stante li qed jaggravaw is-servitu' u jikkonstruwixxu servitujiet ġodda għal fuq il-proprjeta' tal-atturi;

Illi dawn il-fetħat, twieqi, aperturi, u galleriji li jagħtu għal fuq il-parapett u btieħi tal-atturi qed jilledu d-dritt tal-propjreta' tal-atturi u jnaqqsu fil-valur tal-proprjeta';

Illi l-konvenuta ġiet interpellata permezz ta' ittra ġudizzjarja tas-7 ta' April 2006, sabiex tagħlaq dawn it-twieqi, fetħat, u aperturi u tneħħi l-galleriji li sporġiet għal

fuq il-parapett u l-bitħa retrostanti u ma tissoktax tibqa' għaddejja bix-xogħol ta' formazzjoni ta' twieqi, aperturi, fetħat ġodda, u galleriji oħra li jħarsu għal fuq il-proprjeta' tal-atturi stante li dawn ġew u qegħdin jiġu kostruwiti b'mod abbusiv u llegali u bi ksur tad-drittijiet tal-atturi stante illi qed jaggravaw is-servitu' fuq il-parapett u l-btieħi tal-fondi sottostanti proprjeta' tal-atturi, pero' l-konvenuta baqgħet inadempjenti.

Talbu lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-aperturi, fteħat, twieqi u galleriji li saru u qegħdin isiru mill-konvenuta fl-iżvilupp tal-arja sovrastanti l-korp ta' apartamenti u terran fi Triq Santa Marija, Marsalforn, proprjeta' tagħha għal fuq il-parapett u btieħi tal-fondi sottostanti proprjeta tal-atturi, saru b'mod abbusiv u llegali u jaggravaw is-servitu' u jikkostitwixxu servitu' fuq il-proprjeta' tal-atturi;

2. Tordna lill-konvenuta tagħlaq dawn l-aperturi, fetħat, twieqi u tneħħi l-galleriji u koll sporġenza oħra li saru u li qed isiru ġodda fl-iżvilupp tal-arja proprjeta' tagħha u li jagħtu għal fuq il-parapett u btieħi tal-fondi sottostanti proprjeta' tal-atturi, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss u taħt id-direzzjoni ta' perit u arkitett nominat għal dan l-iskop;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali biex jagħlu l-aperturi, fetħat, u twieqi, u jneħħu l-galleriji u sporġenzi oħra li saru u li qegħdin isiru mill-konvenuta fl-iżvilupp li qed tagħmel tal-arja proprjeta' tagħha u li jagħtu għal fuq il-parapett u btieħi tal-fondi sottostanti proprejta' tal-atturi, a spejjeż tal-konvenuta, u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett ċivili nominat għal dan l-iskop.

Bl-ispejjeż kompriżi tal-ittra uffiċjali u tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħda tiġi mħarrka.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament jingħad illi r-rikors ġuramentat huwa null u bla effett u dan stante li ma segwiex de rito il-forma rikjetsta mill-liġi u senjatament dak maħsub fl-artikolu 156(1)(a) u ċioe' li l-atturi ma ddikjarawx "liema fatti huma jafu personalment";

2. Illi fil-mertu u mingħajr ebda preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi m'huwiex minnhu illi l-arja tal-parapett hija proprjeta' tal-istess rikorrenti. Il-kuntratt tal-akkwist tas-17 ta' Settembru 1977 (atti Nutar Joseph Spiteri) huwa ċar u jgħid espressament illi t-terran numru mija u tlieta u għoxrin (123), Saint Mary Street, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex ġie kwistat mingħajr arja tiegħu u li l-parapett tiegħu huwa, oltre li mingħajr arja tiegħu, huwa soġġett ukoll għad-dritt ta' passaġġ versu l-mezzanin sovrappost. Illi l-esponenti tagħmel riferenza għal **artikolu 426 tat-Titolu IV tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi espressamnt hekk:

"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wieħed mis-sidien jista', fil-ħajt ta' barra tas-sular tiegħu jagħmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi oħra, basta li b'daqshekk ma tiġix imnaqqsa s-saħħa ta' dak il-ħajt"

3. Illi l-arja fuq il-bitħa tat-terran tal-konjuġi Zammit lanqas m'hija proprjeta' tagħhom. Illi huwa prinċipju risaput fil-ġurisprudenza nostrali illi meta fuq l-istess biċċa art ikun hemm proprjetatjiet ta' sidien differenti, il-prinċipju enunzjat fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili huwa ristrett billi minn għandu l-fond sottostanti ma jsitax jivvanta xi drittijiet fuq l-area kollha ta' fuqu billi s-sidien tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospiċjenti l-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant l-esponenti għandha kull dritt li tiftaħ twieqi u aperturi għal fuq in-naħa ta' wara.

Illi f'dan ir-rigward l-esponenti qegħda tikkwota s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet : **"Giovanni Gauci**

et vs Francesco Saliba" deċiża mill-Imħallef Professur Joseph Henry Xuereb tal-24 ta' Lulju 1965 fejn intqal illi:

"Huwa projbit li servitu tiġi mkabbra u hu projbit ukoll li jinfetħu aperturi fil-ħajt diviżorju.

Pero' dawn iż-żewġ prinċipji jsibu l-vera applikazzjoni tagħhom meta si tratta ta' beni viċini ċioe' wieħed ħdejn l-ieħor u mhux meta si tratta ta' beni soprapposti"

Jekk fond igawdi servitu ta' twieqi mis-sulari tiegħu fuq bitħa interna, din il-bitħa għandha titqies bitħa kommuni neċessarja għal kull sular u posseduta mis-sidien tad-diversi sulari fl-għoli tal-istess sulari"

Għalhekk kull sid jista' jagħmel apertui għal ġo fiha fis-sular tiegħu.

Salvi risposti oħra.

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Ottubru 2006 fejn innominat lill-A.I.C. Valerio Schembri bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li tinsab a fol.103 - 144 tal-proċess, ippresentata fis-27 ta' April 2012 u li ġiet minnu konfermata fl-24 ta' April 2012.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.
Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Mejju 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 32/2005 fl-ismijiet: "George Borg et. vs Paola Tabone" u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 21/2006 fl-ismijiet: "Carmelo Zammit vs Paola Tabone," allegati permezz tad-digriet tagħha tas-7 ta' Lulju 2006.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi l-każ presenti jittratta aperturi, sporġenzi u strutturi oħra li saru mill-konvenuta li għandha l-bini tagħha sovrappost għal dak ta' l-atturi, u ċioe' dak ta' Zammit, konsistenti f'terran b'parapett fuq quddiem, bitħa nterna u oħra fuq wara, u dak tal-konjuġi Borg, konsistenti f'mezzanin fuq l-istess terran.[1] Ġara illi l-konvenuta xtaqet tiżviluppa l-arja ta' l-appartement tagħha, bil-bini ta' appartament ġdid u *penthouse* u fit-twettieq ta' dawn il-pjanijiet tagħha għamlet ix-xogħolijiet msemmija fir-Rikors ġuramentat.

Għal din il-kawża l-konvenuta, apparti eċċezzjoni preliminari dwar in-nullita' tar-rikors ġuramentat, wieġbet li x-xogħolijiet lamentati mill-atturi huma permessi mil-liġi u l-ġurisprudenza.

L-ewwel eċċezzjoni hija għal kollox frivola u ser tiġi minnufih miċħuda. Il-konvenuta ssostni li dan ir-Rikors ma segwiex il-forma preskritta bl-artikolu 156(1)(a) tal-Kap.12 għax l-atturi ma ddikjarawx liema fatti huma jafu personalment. Imma proprju fil-bidu ta' dan ir-Rikors l-attur George Borg iddikjara bil-ġurament tiegħu li huwa "*jaf il-fatti esposti personalment*." Dan ma jistax ifisser ħlief li l-attur imsemmi kien jaf dawn il-fatti **kollha**, u għalhekk ma kellux għalfejn jerġa' jindikahom waħda waħda. Fi kwalunkwe każ pero' jidher min-Nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuta, għalkemm dan m'għamlitux formalment, li hija qed tirtira din l-eċċezzjoni.

Niġu minnufih għalhekk għat-trattazzjoni tal-mertu.

Mhux kontestat li l-konvenuta għamlet ix-xogħolijiet lamentati mill-atturi. Mill-aċċess miżmum fuq il-post, il-perit tekniku seta' jikkonstata illi:

1. fil-bini tar-raba sular, il-konvenuta fetħet aperturi ġodda fil-ħajt estern għal fuq il-parapett u fil-ħajt

[1] Ara ritratt Dok.MSF 0301 a fol. 121 tal-process

diviżorju għal fuq il-bitħa ta' wara, kif ukoll għal ġo l-bitħa nterna;

2. fir-raba' sular ukoll l-konvenuta għamlet gallariji u estendiethom 'il barra mill-ħajt ta' barra ta' quddiem għal fuq il-parapett ta' l-attur Zammit, u l-barra mill-ħajt diviżorju tan-naħa ta' wara għal fuq il-bitħa ta' l-istess attur;

3. fit-tielet sular il-konvenuta kabbret l-aperturi eżistenti li jagħtu għall-bitħa nterna;

4. fit-tielet sular ukoll il-konvenuta kabbret il-gallarija tal-faċċata minn kif kienet oriġinarjament.[2]

Huwa evidenti li permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jeżerċitaw l-azzjoni negatorja u dana sabiex il-konvenuta tiġi mġegħlha tneħħi l-aperturi u sporġenzi li huma jgħidu li fetħet għal fuq il-proprjeta' tagħhom.

Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

"*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quella usurpazione, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa… arrecano delle limitazioni all'esecizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'*. [3]

Dwar il-provi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi:

"*Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario … In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore si lagna, deve*

[2] Ara rapport tal-perit tekniku a fol. 104 -120 u ritatti annessi a fol. 121 -144
[3] Digesto Italiano vol.VIII.pt.I.pag.859 (Torino 1929); per V.Campogrande

fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e'illimito per sua natura." [4]

Għalhekk sabiex it-talbiet tagħhom jirnexxu, l-atturi jridu jippruvaw fl-ewwel lok li għandhom il-proprjeta' tal-arja fejn jinsabu dawn l-aperturi u sporġenzi.

Il-liġi timxi fuq il-presunzjoni ta' l-*usque ad coelum* stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili tal-Kap. 16 li jiddisponi:

Kull min għandu l-proprjeta' tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta' difiża.

Infatti l-Qorti ta' l-Appell sostniet illi, peress li l-liġi maltija tadotta s-sistema ta' *vertical ownership,* jekk il-konvenut ried jiżviluppa l-arja tiegħu u jiftaħ twieqi, kellu jiġbed il-ħitan lura b'mod li t-twieqi jiġu jagħtu għal fuq terrazzin tiegħu u b'distanza li trid il-liġi mill-ħajt diviżorju (art.443 tal-Kodiċi Ċivili). [5]

Illum il-posizzjoni f'dan ir-rigward tinsab kristalizzata f'dak li ddeċidiet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawża fl-ismijiet: **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe.,**[6] fejn ċaħdet it-teżi tal-konvenuti u ċioe' li l-proprjeta' tagħhom tgawdi dritt fuq il-bitħa tal-atturi, minħabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti:

"Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux oriżżontali, l-iżvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invażjoni jew intraspezzjoni

[4] Ibid. pag. 860
[5] Appell: Giovanni Gauci et vs Francesco Saliba: 1.08.1966
[6] Konfermata fl-Appell fit-3.11.2006

tal-arja u l-proprjeta’ tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax, fil-konfini tal-arja tiegħu ma’ dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar.

Fil-kawża “Apap vs Galea”, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta’ Marzu, 1975, dan il-prinċipju ġie konfermat u ntqal li sid il-bitħa għandu l-proprjeta’ tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista’ jonxor mit-twieqi tal-fond tiegħu għal fuq il-bitħa ta’ ħaddieħor mingħajr il-kunsens ta’ dan! F’din il-kawża wkoll, il-konvenut ma tħalliex jiżviluppa l-arja tiegħu b’mod li jiftaħ twieqi ulterjuri fuq il-bitħa tal-attur.

Fil-fatt, ġie deċiż ukoll li anke fejn l-arja ta’ fuq il-bitħa tkun ġiet mibjugħa lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta’ introspezzjoni ġol-fond ta’ taħtu – “Buhagiar vs Mallia”, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru, 1998. F’dan il-każ l-arja ta’ fuq il-bitħa tal-atturi ma ġietx trasferita lill-konvenuti u dawn, għalhekk, mhux biss m’għandhom ebda dritt ta’ introspezzjoni, iżda lanqas id-dritt li jiftħu twieqi jew aperturi għal fuq l-arja proprjeta’ tal-atturi.
Issa, jista’ jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji aċċettaw pjanti li jista’ jkunu juru twieqi fuq proprjetajiet ta’ terzi; dana peress li tali twieqi ma jiġux dikjarati li jagħtu fuq proprjeta’ ta’ terzi fil-pjanti li jiġu sottomessi. Dan, pero’, ma jfissirx li b’daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita’ jkunu qed jawtorizzaw tali ftuħ indipendentament mid-drittijiet ta’ terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti joħorġu “saving third party rights”, u dawn m’għandhomx dritt jimponu servitu’ ta’ ftuħ ta’ aperturi fuq proprjeta’ ta’ terzi.”[7]

Jidher li l-atturi presenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq din il-presunzjoni tal-liġi li l-arja ta’ fuq il-parapett u l-btieħi hija tagħhom u għalhekk il-konvenuta ma kellhiex id-dritt li taggrava s-servitujiet eżistenti bit-tkabbir ta’ twieqi, aperturi u sporġenzi u l-ftuħ ta’ oħrajn

[7] Ara wkoll: Appell: Josephine Gerada et vs Alphonse Sant et.: 25.03.2011, Appell: Mark Schembi & Sons Limited vs Daniel Vella et: 11.11.2011 u P.A. Leonard Gallo et. vs Maja Brown et.:18.11.2004

ġodda jagħtu għal fuq il-proprjeta' tagħhom. Madankollu, din il-presunzjoni hija biss waħda *juris tantum* u għalhekk tista' tiġi ribattuta bi provi kuntrarji.

Infatti l-konvenuta ssotni permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħha li l-arja ta' fuq dan il-parapett u btieħi ma kienitx ta' l-atturi. Jirriżulta li l-attur Carmelo Zammit xtara l-proprjeta' tiegħu permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Settembru 1977 fejn ingħad li din kienet tikkonsisti fil-"*flat terran numru mija u tlieta u ghoxrin (123) Saint Mary Street, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u pepertwu ta' ħmistax il-lira* ***u mingħajr l-arja tiegħu*** *u l-parapett tiegħu huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ versu l-mezzanin sovappost u l-komunikazzoni tad-dranaġġ komuni, ma dan il-mezzanin, minn ħaġa oħra liberu u frank bid-drittijiet tiegħu kollha*." [8]

Huwa evidenti għalhekk illi l-attur Zammit m'għandu ebda drittijiet fuq l-arja sovvrastanti l-appartament terran akkwistat minnu b'dan il-kuntratt, lanqas fuq il-parapett u l-btieħi tiegħu, għax dawn jiffurmaw parti ntegrali mill-istess terran. Għaldaqstant ma seta jivvanta ebda pretensjonijiet fil-konfront tal-konvenuta fuq it-twieqi u sporġenzi magħmula minnha, għalkemm dawn jagħtu għal fuq l-istess parapett u btieħi.

L-atturi l-oħra, l-konjuġi Borg, akkwistaw il-fond tagħhom mingħand l-istess venditur b'kuntratt ieħor li sar dakinhar ukoll, fejn din il-proprjeta' ġiet hekk deskritta: "*il-mezzanin numru mija u tnejn u għoxrin (122) Saint Mary Street, Marsalforn, limiti taż-Żebbug, Għawdex, soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' tletin lira (Lm30), għandu l-kumnikazzjoni tad-dranaġġ komuni mat-terran sottopost u d-dritt ta' passaġġ minn fuq parapett tal-istess terran, minn kull ħaġa oħra liberu u frank,* ***bl-arja*** *u bid-drittijiet tiegħu kollha*." [9]

---

[8] Ara kopja ta' dan il-kuntratt in atti Nutar Dr.J. Spiteri, esebita bhala Dok.PT 2 a fol 245 – 246 tal-process

[9] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit a fol. 110 – 113 fl-atti tal-Mandat ta' inibizzjoni nru.21/2006 allegat mal-atti tal-kawza presenti

Jirriżulta għalhekk illi bis-saħħa ta' dan il-kuntratt il-konjuġi Borg akkwistaw ukoll l-arja madwar dan il-mezzanin li, kif għadna kemm rajna hawn fuq, ma ġietx riservata lil Zammit, kif ukoll naturalment dik kollha ta' fuqha.

Imma mbagħad permezz ta' kuntratt ieħor tas-26 ta' Ġunju 1984, il-konjuġi Borg biegħu l-appartament li kienu bnew fuq dan il-mezzanin lill-konvenuta u oħtha. F'dan il-kuntratt il-proprjeta' akkwistata mill-aħwa Tabone ġiet deskritta b'dan il-mod:

"*il-flat internament markat bin-numru tnejn (2) u formanti parti minn blokk ta' żewġ flats u groundfloor proprjeta' ta' terzi esternament markat bin-numru mija u tnejn u għoxrin (122) Saint Mary Steet, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Gozo u liema flat għandu in komun mal-flat sottostanti l-entrata prinċipali, it-taraġ u is-sistema tad-drenaġġ,* ***mentri hija inkluża mal-flat l-arja sovrastanti*** *liema arja pero' hija soġġetta ghaf-favur tal-flat sottostanti għat-tpoġġija tat-tank tal-ilma u television aerial u f'kas illi l-kompraturi jagħmlu xi bini fuq l-istess arja huma jkunu obligati illi a spejjeż tagħhom itellgħu it-tank u l-aerial tal-flat sottostanti fuq il-bejt il-ġdid; kif ukoll illi f'każ illi jsir xi bini fuq l-istess arja il-kompraturi jkollhom id-dritt itellghu it-taraġ mill-kaxxa tat-taraġ eżistenti*." [10]

Bil-mod kif ġie redatt dan il-kuntratt, jidher li l-konjuġi Borg mhux biss kienu qed jittrasferixxu lill-konvenuta u oħtha, l-appartament indikat fl-istess kuntratt, imma wkoll l-arja ta' madwaru, fejn kien hemm ġia miftuħa l-aperturi eżisteni ta' l-istess appartament, bil-gallariji tal-faċċata u ta' wara b'kollox, u allura l-arja sovrastanti kellha tinkludi wkoll din l-ajra. Huwa evidenti li kien ġia qed jigi prospettat li jinbena xi appartament ieħor fuq dak li kien qed jinbiegħ, u ma saru ebda restrizzjonijiet dwar kif u fejn kellhom jitfasslu l-aperturi u sporġenzi f'dan il-bini l-ġdid. Tenut kont ukoll tal-wisa' ristretta ta' dan il-blokk ta' bini,[11] ma kien ser ikun possibbli li jinbena xejn għajr xi *washroom*, kienu l-konvenuta kellha tirtira l-bini tagħha 'l ġewwa minn

[10] Ara kopja ta' dan il-kuntratt in atti Nutar Dr.Michael Refalo, esebit bhala Dok.PT 1 a fol.243- 244 tal-process
[11] Ftit izjed minn 3.5m (ara pjanta a fol.190)

quddiem, il-ġenb u wara, kif qed jippretendu l-atturi, sabiex it-twieqi ta’ dan l-appartament ma jkunux iħarsu għal fuqhom.

Għaldaqstant billi ġie eskluż definittivament li l-attur Zammit għandu xi jeddijiet ta’ proprjeta’ fuq l-arja ‘l fuq mit-terran, parapett u btieħi tiegħu fl-indirizz indikat fir-Rikors ġuramentat, u l-atturi l-oħra l-konjuġi Borg lanqas ma rnexxielhom jippruvaw sodisfaċentement li għandhom xi drittijiet fuq l-arja ‘l fuq mill-mezzanin tagħhom imsemmi fl-istess Rikors, it-talbiet tagħhom, safejn huma bbażati fuq l-*actio negatoria* li tittratta l-ħolqien jew l-aggravar ta’ servitujiet fuq ħwejjeġ ħaddiehor, ma tistax tirnexxi.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi filwaqt illi tilqa’ t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta fejn tikkontesta l-pretensjoni tal-atturi fuq l-arja ta’ fuq il-proprjetajiet rispettivi tagħhom, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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