MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 90/2009/1

Martin Paul Vella u martu Maria Concetta Vella

v.

Christopher Micallef u martu Carmen Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li l-atturi pprezentaw fit-2 ta’ Frar 2009, li jaqra hekk:

“1. Illi l-esponenti ghandhom id-dar taghhom 66, Triq il-Harifa, Mosta, fil-waqt illi l-konvenuti ghandhom id-dar taghhom 68, Triq il-Harifa, Mosta u l-istess konvenuti ricentement ghamlu xogholijiet ta’ kostruzzjoni, u ghal fuq il-bitha li hija proprjeta’ unikament ta’ l-istess atturi u minghajr ma kien hemm xi ebda dritt li jizdiedu s-servitujiet f’xi kuntratt, l-istess konvenuti fethu twieqi addizzjonali u hekk aggravaw is-servitujiet illi diga’ kien hemm;

“2. Illi inoltre l-istess konvenuti ghamlu cumnija li qieghda b’mod li twaddab il-fumes taghha ghal gol-bitha ta’ l-atturi;

“3. Illi inoltre skond il-kuntratt tal-akkwist ta’ l-atturi, dawn ghandhom jhedd u baqaghlhom il-jhedd ta’ areal tat-television fuq il-bejt li waqt li saru x-xogholijiet, ghalkemm kien hemm diversi promessi li kollox kien ser jerga’ jitqieghed fl-istat li kien, dan baqa’ ma sarx;

“4. Illi minkejja li saret ittra ufficjali f’Ottubru tas-sena 2008 ma sar xejn, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

“**<u>Kawzali</u>**

“1. Illi l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta’ kostruzzjoni fil-fond numru 68, Triq il-Harifa Mosta, u fethu twieqi ghal fuq il-bitha ta’ l-atturi li huma proprjetarji tal-fond numru 66, Triq il-Harifa, Mosta;

“2. Illi l-konvenuti ma kellhom dritt li jzidu dawn is-servitujiet addizzjonali;

“3. Illi l-konvenuti ghamlu cumnija li qieghda tixhed il-fumes taghha ‘l isfel fil-proprjeta’ ta’ l-atturi, u l-istess cumnija hija kontra l-Ligi;

“4. Illi waqt ix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni l-atturi gew ippivati mill-jedd illi kellhom skond il-kuntratt illi jitwahhal aerial tat-television fuq il-bejt li sal-lum ghadu ma sarx;

“**<u>Talbiet</u>**

“Talbu li il-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghti kull provvediment opportun :

“1. Tordnalhom illi fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat titnehha kull servitu addizzjonali fil-fond numru 68, Triq il-Harifa, Mosta, li giet taggrava izjed l-fond sottostanti l-fond numru 66, Triq il-Harifa, Mosta, u dan jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta’ Perit li jigi nominat, u bl-awtorizzazzjoni li taht l-istess Perit isiru x-xogholijiet necessarji kemm-il darba l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dak ordnat lilhom fi zmien moghti minn din l-istess Qorti;

“2. Tikkundanna lill-konvenuti li jnehhu c-cumnija li qieghda taghti ghal go proprjeta’ tal-konvenuti;

“3. Timponi terminu lill-konvenuti biex jerghu jwahhlu l-aerial tat-television tal-atturi fuq il-bejt tal-fond numru 68, Triq il-Harifa, Mosta kif kien qabel, u fin-nuqqas li jaghmlu dan l-atturi jigu awtorizzati sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti jekk hemm bzonn taht Perit li jigi nominat, liema xogholijiet isiru jekk jiskadi t-terminu koncess mill-Qorti lill-konvenuti skond il-ligi;

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni, u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Ottubru tas-sena 2008;"

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi, fl-ewwel lok l-esponenti ma fethu l-ebda tieqa li b'xi mod ma hijiex kontemplata bhala servitu fuq l-art tar-rikorrenti, u dana kemm peress li l-fond pre-ezistenti kein gia jgawdi d-dritt ta' prospett fuq il-beni tar-rikorrrenti billi diga kellu twieqi miftuhin fuq il-bitha interna u kif ukoll peress li l-fond dominant igawdi skond id-divizjoni d-dritt li jifthu twieqi fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

"2. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi c-cumnija mbniet fil-proprjeta tal-esponenti, fl-arja tal-istess esponenti, u b'ebda mod ma taghti ghal gol-propjeta tar-rikorrenti u dana kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"3. Illi fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, l-esponenti m'ghandhom l-ebda oggezzjoni li aerial tat-television jigi rilokat fuq il-bejt;

"4. Salv eccezzjonijiet ohra premessi fil-ligi;"

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Novembru 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"… … filwaqt illi tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghda tilqa t-talbiet kollha attrici u qeghda tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum inehhu kull servitu addizzjonali fil-fond numru 68, Triq il-Harifa, Mosta, li giet taggrava izjed il-fond sottostanti l-fond numru 66 Triq il-Harifa, Mosta, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qieghed jigi nominat mill-

Qorti ghal dan il-ghan. Il-Qorti tordna illi isiru x-xogholijiet necessarji bl-awtorizzazzjoni tal-imsemmi Perit Ellul Vincenti kemm il-darba il-konvenuti jonqsu li jaghmlu dak ordnat minnhom fi zmien lilhom moghti. Il-Qorti qeghda ukoll tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum inehhu ic-cumnija li qeghda taghti ghal gol-proprjeta ta' l-atturi. Il-Qorti qegghda ukoll timponi terminu ta' xahrejn millum lill-konvenuti sabiex jergghu iwahhlu l-aerial tat-television tal-atturi fuq il-bejt tal-fond numru 68 Triq il-Harifa, Mosta kif kien qabel, u fin-nuqqas li jaghmlu dan, l-atturi huma minn issa awtorizzati sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti; liema xogholijiet isiru jekk jiskadi dan il-perjodu koncess mill-Qorti lill-konvenuti; bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-Qorti rat ix-xiehda illi ta l-attur Martin Paul Vella illi xehed illi huwa joqghod mal-familja tieghu fil-post illi li jigi taht il-fond okkupat u proprjeta tal-konvenut. Huwa xehed illi recentement il-konvenut ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-arja tal-post tieghu u illi hu kellu d-dritt li jaghmel aerial tat-televison fuq il-bejt ta' l-istess fond. Waqt li kienu qeghdin isiru x-xogholijiet mill-konvenut, l-aerial inqala u inkiser u ghadu sal-lum ma twahhalx fil-post. L-attur xehed illi l-aktar fatt gravi kien illi l-konvenut fetah tlett itwieqi ghal fuq il-bitha interna tal-fond taghhom, u dan minghajr l-ebda dritt. It-twieqi kienu tlieta kbar illi jaghtu direttament ghal fuq il-proprjeta' ta' l-atturi. L-attur xehed ukoll dwar ic-cumnija, jew vent, illi l-konvenuti ghamlu fil-kcina taghhom billi qalbu katusa jew pipe li taghti ghal bitha ta' l-atturi. Din il-katusa tinvadi l-arja proprjeta ta' l-atturi u tikkawzalhom ukoll inkonvenjent serju minhabba l-irwejjah ta' l-ikel u l-gassijiet.

"Illi l-Qorti rat il-kuntratt datat 8 ta' Gunju 1988 illi permezz tieghu l-attur xtara l-fond tieghu. Il-Qorti rat ukoll il-kuntratt iffirmat bejn l-attur u l-konvenut fil-25 ta' Jannar 1991 illi permezz tieghu il-partijiet ftehmu fis-sens illi l-attur ikkostitwixxxa a favur tal-proprjeta tal-konvenut, il-mezzanin numru 64 Autumn Street, Mosta, servitu perpetwa u dritt reali permetwu ta' uzu tat-terrazzin, liema terrazzin tigi sovrastanti il-kcina tat-terran numru 62, Autumn Street il-Mosta.

“Illi permezz ta’ dan il-ftehim il-konvenut intrabat illi ma jaghmel l-ebda kostruzzjoni ta’ kwalunkwe xorta fuq it-terrazin u ma jkunx jista jippermetti li mill-istess terazzin jinzel ilma hlief ilma tax-xita.

“Illi il-Qorti rat ix-xiehda ta’ l-konvenut fis-sens illi f’Gunju tas-sena 2008 hu u martu kienu bdew xi xogholijiet fil-proprjeta taghhom illi kien jikkonsisti fil-bini ta’ sular iehor addizzjonali ma dak illi diga kellhom. Il-konvenut xehed illi kienu infurmaw lill-attur bix-xogholijiet illi kienu ser jaghmlu. Il-konvenut kompla jixhed illi meta l-binja kienet lesta lejn ix-xahar ta’ Settembru, Ottubru 2008, ircevew ittra mill-Qorti biex inehhu l-apperturi li kienu ghamlu u biex jerghu ipoggu l-aerial tat-television f’postu u kienet issemmiet ukoll ic-cumnija. Il-konvenut xehed illi fis-sular il-gdid huma fehu tlett ikmamar ghal fuq il-bitha tal- atturi, izda dan ghamluh biss sabiex ikollhom id-dawl fil-kmamar il-godda taghhom u mhux sabiex iharsu ghal gewwa l-proprjeta ta’ l-atturi.

“Illi dwar l-aerial tat-television, il-konvenut xehed illi ma isib l-ebda oggezzjoni illi jerga jitwahhal l-istess aerial illi kien hemm fuq is-sular il-gdid illi huma ghadhom kif bnew, izda irrifjuta illi jixtri aerial gdid lill-atturi. Dwar ic-cumnija, l-konvenut xehed illi kienu ghamlu il-kcina mill-gdid u ghalhekk kellhom bzonn johorgu vent ghal barra u kienu talbu u ottjenew il-permess minghand l-atturi biex jaghmlu it-toqba ghal dan il-vent minn gewwa id-dar taghhom ghal barra, izda sussegwentement l-atturi bdew igergru u qalulhom li messhom ghaddew il-vent minn x’imkien iehor.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-Qorti rat il-verbal tal-access mizmum minnha fis-26 ta’ Marzu 2010.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-Qorti ser tibda sabiex tezamina t-tielet talba, fis-sens illi l-Qorti timponi terminu sabiex il-konvenuti iwahhlu l-aerial tat-television tal-atturi fuq il-bejt tal-konvenuti, kif kien qabel. Il-Qorti rat il-kuntratt li permezz tieghu l-atturi akkwistaw il-proprjeta’ taghhom u rat illi skond il-Ligi l-atturi ghandhom dritt illi jigu re-integrati fid-tgawdija tal-aerial illi kellhom u jekk dan l-aerial tkisser waqt ix-xogholijiet illi saru mill-konvenuti, kif fil-fatt irrizulta, l-atturi ghandhom

jigu rintegrati fil-posizzjoni illi kienu fiha qabel mal-konvenuti zviluppaw l-arja tal-fond taghhom.

“Illi dwar ic-cumnija il-Qorti rat l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili illi jghid hekk :

> ““Kull min ghandu l-proprjetà ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ l-arja ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista’ jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta’ dan il - Kodici u kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta’ difiza.”

“Illi l-Qorti rat f’dan ir-rigward is-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fl-24 ta’ Marzu 1975 fil-kawza fl-ismijiet Apap vs Galea fejn gie ikkonfermat il-principju tal- vertical ownership. Il-Qorti kienet qalet illi sid il-bitha ghandu l-proprieta’ tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista’ jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta’ haddiehor minghajr il-kunsens ta’ din il-persuna.

“Illi fir-rigward tas-sentenza imsemmija mill-konvenuti, Mifsud vs Vella Citazz Nru 2292/1996, il-fatti f’dan il-kaz kienu differenti minn dawk tal-kaz odjern, u dana peress illi fil-kawza fl-ismijiet Mifsud vs Vella il-kwistjoni kienet dwar it-tqeghid ta’ pipes u katusi <u>fuq</u> l-arja tal-fond tal-atturi u mhux dwar cumnija sporgenti minn go hajt bi fumes tal-kcina ghall- gol-bitha interna tal-atturi.

“Illi il-Qorti tara illi l-atturi ghandhom ragun jitolbu illi l-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jaqalghu ic-cumnija li taghti ghal gol-bitha ta’ l-atturi.

“Illi fir-rigward tal-ftuh tat-twieqi fi btiehi ta’ haddiehor, il-Ligi timxi fuq il-presunzjoni stabbilita fl-imsemmi Artikolu 323 tal-Kodici Civili u din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punto di partenza f’kawzi simili.

“Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-16 ta’ Gunju 2003 fil-kawza fl-ismijiet George Mifsud et vs Raymond Vella et, il-Qorti qalet illi sid ta’ bitha interna ghandu l-proprjeta tal-arja ta’ dik il-bitha u illi il-ftuh ta’ kull tieqa minn sid ta’ xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma’ sid il-bitha jew li ma

jkunx inghata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu. (Vide sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Vella vs John Galea et u l-ghadd ta' sentenzi imsemmija f'din is-sentenza.)

"Ikkunsidrat :

"Illi sabiex gudikant jezamina l-estent ta' servitu' partikolari, it-titolari tas-servitu' ma jistax jippretendi tigbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-htigijiet taz-zmien, u dana peress illi servitu' ghandha tigi mfissra b'referenza ghaz-zmien meta tkun inholqot u mhux b'referenza ghal zviluppi li jkunu saru wara dak iz-zmien mis-sid tal-post dominanti. (Vide sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2003 fil-kawza fl-ismijiet Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi u vide ukoll Artikolu 476 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.)

"Illi l-Qorti rat ukoll illi ma jiswiex illi wiehed jghid illi l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, peress illi fir-rigward ta' drittijiet privati u reali il-ligi tghid specifikatament il-mod li bih proprjeta tista' titghabba jew tittaqqal izjed b'servitu' favur proprjeta ta' haddiehor.

"Illi f'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi mill-MEPA ma jista qatt iwassal ghall-holqien ta' servitu' b'detriment ta' proprjeta ta' haddiehor. (Vide sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet Maria C. Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et.)

"Ikkunsidrat :

"Illi l-konvenuti argumentaw illi huma fethu t-twieqi in kwistjoni sabiex ikollhom id-dawl fil-kmamar il-godda illi bnew u mhux sabiex iharsu fuq il-bitha tal-atturi.

"Illi matul l-access il-Qorti setghet tikkonstata l-fatt illi mit-twieqi in kwistjoni ma tantx wiehed jista jhares ghal fuq il-bitha ta' l-atturi. Madanakollu l-Artikolu 425 tal-Kap. 16 jghid hekk :

> ““Ebda wiehed mill-girien ma jista’, minghajr il-kunsens ta’ l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.”

“Illi a bazi ta’ l-imsemmi Artikolu 425 tal-Kodici Civili il-legislatur ma kienx qieghed jahseb biss sabiex jigi evitat illi jsir titwil ghal gol- proprjeta ta’ haddiehor, izda sabiex ma jsir xejn illi jista’ jnaqqas mill-jedd ta’ haddiehor illi jkun jista’ jizviluppa b’mod shih il-gid tieghu sal-limiti tal-hajt divizorju. (Vide sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-24 ta’ Settembru 2004 fil-kawza fl-ismijiet Joseph Grima et vs Brian German.)

“Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-3 ta’ Dicembru 1999 fil-kawza fl-ismijiet Gatt vs Mintoff, il-Qorti qalet li l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili jipprojbixxi l-ftuh ta’ aperturi b’mod assolut :

> ““mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li issir 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”.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-konvenuti argumentaw illi una volta akkwistaw l-arja, huma ghandhom id-dritt li jifthu t-twieqi fuq proprjeta adjacenti. Huma isostnu illi setghu validament u legalment jifthu it-twieqi minghajr ma bl-ebda mod jilledu id-drittijiet ta’ l-atturi peress illi huma akkwistaw l-arja. Il-Qorti izda tara illi dan l-argument tal-konvenuti ma ireggix. Fis-sistema tal-Ligi taghna, is-sid ta’ l-art huwa ukoll is-sid ta’ l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta’ testendi b’mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvillupp ta’ dik l-arja irid isir b’mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta’ tal-garr. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma’ dak tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-garr.

“Illi l-Qorti tirrileva illi il-fatt illi l-konvenuti diga ghandhom twieqi fil-proprjeta taghhom illi jaghtu ghal fuq il-bitha proprjeta ta’ l-atturi ma jaghtihomx ukoll id-dritt illi jifthu twieqi ohrajn illi jaghtu ghal fuq din il-bitha, peress illi dawn ikunu qeghdin izidu is-servitu’ fuq il-bitha.

"Effettivament l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili jghid hekk :

> ""Kull min ghandu jedd ta' servitu' ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti."

"F'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Cilia vs Portelli deciza fl-20 ta' Settembru 1982, fejn il-Qorti qalet illi 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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … tilqa' dan l-appell b'dan illi thassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet sovra premessi moghtija fil-25 ta' Novembru 2010 u konsegwentement tichad it-talbiet attrici u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, hawnhekk appellanti, u tilqa' dan l-appell fid-dawl tal-aggravji u kunsiderazzjonijiet *supra* sottoposti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu l-konferma tas-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma girien u hu allegat mill-atturi illi fl-izvilupp li ghamlu fuq il-bini taghhom fethu twieqi godda ghal gol-bitha tal-atturi u ghamlu cumnija li tpoggiet b'mod li twaddab id-duhhan ghal gol-istess bitha tal-atturi; l-atturi jghidu wkoll li ghandhom dritt ipoggu *aerial* tat-*television* fuq il-bejt, ghal-liema pretiza l-konvenuti wiegbu li ma kellhomx oggezzjoni.

L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet kollha attrici. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, u jissottomettu li attenzjoni specifika ghandha tinghata lill-kuncett ta' buon vicinat, u li ghandu jkun hemm "rizultat ekwilibrat". Huwa jissottometti wkoll li, fl-izvilupp li ghamlu, ghandhom dritt jircievu dawl u arja, u jekk dak li sar ma johloqx pergudizzju lill-gar, ma ghandhomx jigu ordnati jnehhu dak li ghamlu.

Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tghid li ma hemmx dubju li l-konvenuti ghandhom dritt jizviluppaw l-arja tal-post taghhom, dejjem, pero` b'rispett ghal-ligi u d-drittijiet tat-terzi. F'dan il-kaz, din il-Qorti tibda biex tikwota l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili, li jghid hekk:

> *"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 car mid-dicitura tal-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-girien 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, filwaqt 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 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili 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 tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Fil-kawza msemmija 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.

Issa, hu veru wkoll li, skont il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art <u>mhux zviluppata</u> ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta` tieghu; ara **Bonello v. Borg**, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Dicembru, 1979, u **Cutajar Paris v. Fiorini**, deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata

ghall-uzu tieghu, *ancorche`* bhala bitha jew *shaft*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* meta l-arja tkun tappartjeni lil terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi **Mangion v. Borg** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Frar, 1983, **Camilleri v. Vella**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Marzu, 1992, u **Camilleri v. Curmi**, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-3 ta' Lulju, 1995).

Kwindi, fit-termini tal-ligi, ma jistax jinghad li l-konvenuti ghandhom xi dritt jifthu twieqi godda ghal gol-bitha tal-atturi. Lanqas ma gie indikat kuntratt pubbliku li jaghti lill-konvenuti xi dritt ta' servitu` kif mixtieq.

Il-konvenuti jsostnu illi l-proprjeta` taghhom tgawdi dritt fuq il-bitha tal-atturi, minhabba s-sovraposizzjoni tad-diversi appartamenti. Il-konvenuti jidhru li qed isostnu illi, mill-fatt biss ta' sovraposizzjoni tal-proprjeta` taghhom fuq dik tal-atturi, johorgu drittijiet favur taghhom skont il-ligi. Isostnu wkoll illi a skorta ta' dawn il-pretizi drittijiet, huma setghu validament u legalment iwettqu dak li ghamlu, minghajr ma b'ebda mod jilledu d-drittijiet tal-atturi. Il-konvenuti jargumentaw illi la darba huma ghandhom l-arja fuq il-proprjeta` taghhom, jistghu jizviluppaw l-istess, u, allura, jifthu twieqi fuq proprjeta` adjacenti.

Dan l-argument, pero`, ma jregix. 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 jrid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Bniedem li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Kaz simili ghal dan hu dak deciz minn din il-Qorti fil-kawza **Gauci v. Saliba** fl-1 ta' Awwissu, 1966. F'dik il-kawza, l-attur kellu dar b'zewg sulari u, f'okkazzjoni minnhom, zamm l-ewwel sular ghalih (li mieghu kien hemm bitha) u biegh lill-konvenut it-tieni sular bl-arja b'kollox. 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 tal-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). (Is-sentenza li kienet tat l-ewwel Qorti kienet giet revokata minn din il-Qorti fis-sentenza msemmija li enuncjat il-principju fuq indikat).

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` tal-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 tal-attur.

Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal **Galea v. Micallef**, deciza 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. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjeta` tal-atturi. (ara wkoll **Arrigo Group of Hotels Ltd. v. Vassallo**, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar, 2011).

Kif intwera, mhux bizzejjed li wiehed ikollu l-arja fuq fond biex b'hekk ikun intitolat jizviluppa dik l-arja u jiftah twieqi fuq arja ta' terzi; id-dritt ta' zvilupp ta'

arja ma jaghtix ukoll id-dritt ta’ ftuh ta’ twieqi fuq proprjeta` tal-vicin, u dan id-dritt irid ikun rizervat espressament u koncess mit-terzi. Ma hemm ebda indikazzjoni f’ebda kuntratt prodott li l-arja llum tal-konvenuti tgawdi dritt ta’ servitu` ta’ twieqi fuq il-bitha tal-fond illum tal-atturi. It-twieqi inkwistjoni la ilhom li nfethu zmien bizzejjed (tletin sena) biex jista’ jinghad li d-dritt ta’ servitu` gie akkwistat bi preskrizzjoni, u lanqas ma gie allegat li dawn it-twieqi twieldu mal-qasma tal-fond (akkwist bid-destinazzjoni ta’ sid iz-zewg fondi). Dawn it-twieqi infethu ricentement mal-izvilupp tal-arja mill-konvenuti, u dan l-izvilupp tal-arja, *ancorche*` din l-arja issa tappartjeni *in toto* lill-konvenuti, ma jawtorizzax, kif intwera, il-ftuh ta’ aperturi ghal fuq il-bitha tal-atturi.

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-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, fil-fatt, jghid li:

> “*Kull min ghandu jedd ta’ servitu` ghandu jinqeda b’dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista’ jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas 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 ghamel 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).

Jirrizulta, ghalhekk, car, li l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt jifthu t-twieqi. Il-fatt li ghal gol-bitha tal-atturi hemm dawn it-twieqi addizzjonali, huwa bizzejjed pregjudizzju ghall-atturi. Ic-cirkostanza li hemm il-possibbilita` li jkun hemm min jista' jittawwal ghal gol-bitha tal-atturi u li dawn ma jkunux jistghu jizviluppaw il-bitha taghhom huwa pregudizzju reali ghall-interessi taghhom. Hawn ma japplikawx il-principji ta' *buon vicinat*, ghax f'kaz ta' servitujiet, il-ligi trid tigi segwita espressament u minghajr element ta' diskrezzjoni. Meta l-ligi, f'dan il-kap, timponi regoli precizi ta' qisien u ta' x'jista' u x'ma jistax isir, l-istess regoli jridu jigu segwiti *ad unquem*, u mhux skont kif jista' jidhrilha l-Qorti. Fil-kuntest tal-Artikolu 443 tal-Kodici Civili, artikolu iehor fil-kamp ta' servitujiet, din il-Qorti fil-kawza **Mizzi v. Corso**, deciza fit-8 ta' Mejju, 2003, ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"17. L-Artikolu 443 jistabilixxi regoli fissi u certi biex kulhadd ikun jaf xi drittijiet u obbligi ghandu. Jaghmel dan fl-interess tal-ordni pubbliku. Fi kliem iehor, il-gar m'ghandux ghalfejn jipprova li qed isofri pregudizzju jekk id-distanza legali fil-bini ta' twieqi ma tinzammx mill-proprjetarju kontigwu. Diversament, wiehed mhux biss imur kontra l-kelma cara tal-ligi – haga li timpedixxi l-ermanewtika legali – izda wiehed jikkreja sitwazzjoni ferm incerta, b'detriment tal-ordni pubbliku, meta regoli cari u fissi imposti b'ligi jigu soggettati ghal interpretazzjonijiet soggettivi dwar l-ezistenza o meno ta' pregudizzju.*
>
> *"18. Fit-tielet lok, il-Qorti taghmel riferenza ghat-taghlim dottrinali citat fir-risposta tal-appell tal-appellati fosthom dak tal-Baudry-Lacantinerie fil-Volum*

"Dei Beni" f'pagna 766 fejn jinghad, b'riferenza ghad-distanza li ghandha tinzamm fit-twahhil ta' sigar, illi:

"Questo diritto, assoluto come il principio stesso posto nell'articolo precedente, si esercita senza che si debba ricercare se le piantagioni cagianano un pregudizio o meno."

Dawn huma konsiderazzjonijiet li japplikaw f'kull kaz fejn jidhlu servitujiet. Ovvjament, din il-Qorti normalment ma tindahalx jekk il-partijiet jaslu ghal *modus vivendi* accettabbli ghaz-zewg nahat, pero`, fin-nuqqas ta' qbil, trid timxi mal-ligi li ma tippermettix dak li f'dan il-kaz iridu jaghmlu l-konvenuti, u dan jghodd kemm ghall-ftuh tat-twieqi, kif ukoll ghac-cumnija li taghti ghal gol-bitha tal-atturi. La l-ligi, b'mod espress, ma tippermettix "*twieqi jew aperturi ohra*" fil-hajt divizorju, kull konsiderazzjoni bazata fuq l-"imma" hija irrilevanti.

Dawn l-argumenti jghoddu wkoll ghac-cumnija. Din tqieghdet abbuzivament mal-hajt tal-bini b'mod li taghti ghal gol-bitha interna tal-atturi. Id-dhahen mill-istess imorru direttament fil-proprjeta` tal-atturi, u dan anke jmur kontra r-regoli ta' buon vicinat li tant jishqu fuqhom l-appellanti. Dwar l-*aerial,* il-konvenuti appellanti jaqblu li dan jista' jerga' jitqieghed fejn kien fuq il-proprjeta` taghhom.

Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma tarax il-htiega li zzomm access in situ kif mitlub. Anke jekk tiehu bhala fatt dak li kkonstatat l-ewwel Qorti waqt l-access mizmum minnha, il-pozizzjoni ma tinbidilx ghax ir-regoli marbuta mas-servitu` huma ta’ natura oggettiva li ma jaghtux lok ghal interpretazzjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma in toto s-sentenza tal-ewwel Qorti, b’dan li t-terminu ta’ xahrejn impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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