MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 586/2009

Francis Cachia u martu Emanuela Cachia

vs

Saviour Vella u martu Teresa Vella

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Francis Cachia (195550M) u martu Emanuela Cachia (28249M) datat 15 ta' Gunju 2009 ipprezentat

quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn Francis Cachia bil-gurament tieghu jiddikjara li jaf personalment u espona: -

Illi l-esponenti Francis Cachia u Emanuela Cachia huma proprjetarji tal-*flat* fil-*ground floor*, bla numru u jismu 'Sardinella', fi Triq il-Mintba, Marsaskala, filwaqt li l-intimati Saviour Vella u Teresa Vella huma s-sidien tal-*flat* fl-ewwel

sular bl-isem 'Kevjurg', fl-istess blokk fi Triq il-Mintba, Marsaskala.

Illi l-esponenti ghandhom ukoll nofs indiviz mill-partijiet komuni tal-imsemmi blokk, inkluz il-parapett ta' barra, l-intrata u t-tromba tat-tarag, flimkien mad-dritt tal-uzu personali u ghall-membri tal-familja taghhom ta' nofs il-bejt sovrastanti l-*flat* tal-intimati, u d-dritt li jwahhlu *aerial* u jistallaw tank ta' l-ilma fuq l-istess bejt.

Illi minkejja l-oppozizzjoni ta' l-esponenti l-intimati ottjenew permess ghall-izvilupp tal-*flat* taghhom bil-ghan li jibnu zewg *flats* u *penthouse*.

Illi jirrizulta mill-pjanti approvati li l-intimati fi hsiebhom jistallaw *lift* fit-tromba komuni b'mod li jcekknu l-intrata u t-tarag komuni, inkluz l-access ghall-bieb tal-*flat* tal-esponenti u jcahdu lill-esponenti mit-tgawdija shiha ta' hwejjighom, u *inoltre* jifthu twieqi godda fuq il-btiehi tal-esponenti u jqabdu katusi godda mad-*drains* li jghaddu mid-*drains* ta' l-esponenti, bi hsara tad-drittijiet taghhom.

Illi bl-izvilupp propost l-esponenti ser isofru pregudizzju serju fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom kemm ghaliex ser jitilfu parti mill-proprjeta' komuni

u titkerrah id-dahla ghall-*flat* taghhom, u anke ghaliex il-proprjeta' taghhom ser tkun assoggettata ghal servitujiet godda u/jew aktar gravuzi minn dawk ezistenti ta' twieqi u katusi tad-*drains* u d-drenagg.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

1 Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jedd ghat-tgawdija shiha tal-proprjeta' taghhom fuq imsemmija, u tal-partijiet komuni fl-istess blokk;

2 *Inoltre* tiddikjara li l-intimati ma jistghux jaghmlu tibdil fil-partijiet komuni tal-blokk imsemmi bi hsara tad-drittijiet tal-esponenti, u minghajr il-kunsens taghhom;

3 Tiddikjara wkoll li l-intimati ma ghandhomx jedd jaggravaw servitujiet ezistenti u/jew joholqu servitujiet godda fuq il-proprjeta' tal-esponenti fuq imsemmija, inkluz bi ftuh ta' twieqi jew aperturi ohra u komunikazzjonijiet tad-*drains* u d-drenagg;

4 Konsegwentement tiddikjara li x-xoghlijiet relattivi kif proposti mill-intimati, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-izvilupp favur l-intimati, huma illegali, abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 618/09JA u tal-ittra legali tat-18 ta' Novembru 2008 kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2009.

Rat ir-risposta ta' Saviour Vella u martu Teresa datata 19 ta' Awwissu 2009 (fol 10) fejn esponew : -

1. Illi l-ewwel zewg paragrafi tar-rikors promotur m'humiex kontestati;

2. Illi m'hu veru xejn illi l-atturi kienu opponew ghall-izvilupp mertu tal-kawza tant illi di fatti l-atturi kienu wrew qbil ma' dan l-izvilupp;

3. Illi m'hu minnu xejn illi l-*lift* fit-tromba tal-komun se jcekken l-intrata u t-tarag komuni u l-access ghall-bieb tal-*flat* tal-atturi jew li l-atturi se jiccahhdu mit-tgawdija shiha ta' hwejjighom u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

4. Illi l-esponent diga' ddikjara kemm-il darba li huma jintrabtu li ma joholqux servitujiet godda jew iktar gravuzi u dana l-atturi jafuh sewwa;

5. Illi l-atturi intavolaw din il-kawza ghaliex iddecidew minn jeddhom u kappriccjozament li l-esponenti m'ghandhomx jedd li jinstallaw *lift* fil-

blokka *de quo* u dana kuntrarjament ghal dak li jghid l-artikolu 8 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu kollha respinti, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela pprezentat fir-Registru fit-28 ta’ Novembru 2014 u mahluf fit-23 ta’ Jannar 2013, a fol 28 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati datata 20 ta’ Jannar 2014 a fol 107 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta.

Rat is-surroga datata 13 ta’ Frar 2014 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-3 ta’ April 2014 mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-partijiet talbu li ssir trattazzjoni finali wara n-noti minnhom ipprezentati. Il-Qorti ddifferixxiet il-kawza ghal dan l-iskop ghas-17 ta’ Gunju 2014.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi pprezentata *seduta stante* fis-seduta tat-3 ta’ April 2014 (fol 118).

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Gunju 2014 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Pawlu Lia u Dr. Phyllis Aquilina ghall-atturi, prezenti l-attur. Deher il-konvenut assistit minn Dr. Marie-Elise Agius. Saret it-trattazzjoni finali minn Dr. Phyllis Aquilina ghall-atturi, liema trattazjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Saret ukoll it-trattazzjoni ta' Dr. Marie-Elise Agius ghall-konvenuti, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2014.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza saret mill-atturi konjugi Cachia, bhala proprjetarji tal-*flat* fil-*ground floor*, bla numru u jismu 'Sardinella', fi Triq il-Mintba, Marsaskala, filwaqt li l-intimati Saviour Vella u Teresa Vella huma s-sidien tal-*flat* fl-ewwel

sular bl-isem 'Kevjurg', fl-istess blokk fi Triq il-Mintba, Marsaskala. L-atturi ghandhom ukoll nofs (1/2) indiviz mill-partijiet komuni fil-blokk, inkluz il-parapett ta' barra, l-intrata u t-tromba tat-tarab, flimkien mad-dritt tal-uzu personali tal-bejt u d-dritt li jwahhlu *aerial* u jistallaw tank ta' l-ilma fuq l-istess bejt.

L-atturi jallegaw li l-intimati, li ottjenew permess biex jizviluppaw l-arja tal-*flat* taghhom biex jibnu zewg *flats* u *penthouse,* kif ukoll ser jistallaw *lift,* ser jippregudikaw it-tgawdija tal-jeddijiet taghhom billi jaggravaw

servitujiet ezistenti u / jew jikkrejaw servitujiet godda ta' twieqi u katusi tad-*drains* u dranagg.

Illi l-azzjoni attrici tallega li l-atturi ser jigu pregudikati peress li bil-bini tal-istess appartamenti u *penthouse* u stallazzjoni ta' *lift* (a) ser iccekken l-ispazju tal-entratura u tat-tarag inkluz l-access ghall-bieb tal-appartament taghhom (b) ser jinfethu twieqi godda fuq il-btiehi taghhom; (c) ser jitqabdu katusi godda mad-*drains* li jghaddu mid-*drains* ta' l-atturi; u (d) titkerrah id-dahla ghall-flat taghhom.

Illi l-intimati jsostnu li l-atturi ma kienux opponew ghall-izvilupp mertu ta' din il-kawza u kkontestaw l-allegazzjoni dwar l-impatt tax-xoghlijiet mahsuba fuq il-partijiet komuni. Inoltre huma jsostnu li din l-azzjoni hija kontra dak previst fl-artikolu 8 tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-kontendenti Francis Cachia u Saviour Vella kienu xtraw fi kwoti ndaqs u ndivizi bejniethom sit fabbrikabbli f'Marsascala[1], u b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tal-istess Nutar Dottor George Cassar tat-tnax ta' Ottubru,1987[2] qasmu bejniethom l-arja tas-sit billi l-attur gie assenjat il-livell mill-art sal-hdax-il filata filwaqt li l-konvenut gie assenjat il-livell mill-11-il filata 'il fuq parti diviza mill-*area* sottostanti "*minghajr limiti ghall-gholi taghha ".* Fil-klawsola erbgha (4) tal-kuntratt insibu hekk:

"*4) Id-dritt tal-uzu ghall-skopijiet normali, strettament personali ghal min ser tigi assenjata l-Ewwel Porzjoni,[3] u ghall-membri tal-familja tieghu sakemm jibqghu proprjetarji tat-terran li ser jinbena fuq l-art fuq deskritta, ta' parti diviza mill-arja tal-bicca art fuq deskritta taht in-numru 3), mill-*

[1] Kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor George Cassar fil-5 ta' Settembru 1980 esebit a fol 74 -76 tal-process
[2] Esebit a fol.77 *et.seq.* tal-process
[3] Liema porzjoni giet assenjata lil Francis Cachia.

gholi ta' 23 filata mill-wicc tal-art, tal-kejl dina l-arja ta' circa 45.5.metri kwadri..."

Jirrizulta wkoll li t-Tieni Porzjon, li kien imiss lill-konvenut, kien jikkonsisti *"fl-arja ta' parti diviza mill-art....mill-gholi ta' hdax-il filata u nofs mill-wicc tal-qatran....u dan minghajr limiti ghall-gholi taghha.."* Inoltre fl-att imsemmi il-partijiet ftehmu hekk:

"*Jigi miftiehem bejn il-partijiet u Saviour Vella jaccetta illi jekk hu jtella' sular iehor oghla minn tlieta u ghoxrin (23) filata mill-wicc tal-qatran, Francis Cachia ghalih u ghall-familja tieghu, xorta jkollu d-dritt tal-uzu tal-istess parti diviza ta' arja gja' fuq deskritt.*

Francis Cachia qieghed jinghata d-dritt minn Saviour Vella li jaghmel television aerial u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-mezzanin jew top floor flat li jibni Saviour Vella f'post konvenjenti ghall-istess Saviour Vella."

Il-kondividenti bnew fuq il-porzjon rispettivament assenjat lilhom. L-attur jippossjedi in proprjeta` l-parapett ta' quddiem u bitha retroposta ghall-fond tieghu filwaqt li l-partijiet l-ohra huma komuni bejniethom. Sussegwentement il-konvenut ried jizviluppa l-*area* tieghu u ssottometta applikazzjoni ghall-permessi ghall-tlett sulari ohra sovrastanti. Huma dawn is-sulari li huma in kontestazzjoni.

<u>Provi</u>

<u>RAPPORT PERITALI</u>

Illi din il-Qorti kif diversament presjeduta hatret lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku fil-kaz.[4] Ir-rapport tieghu jinsab esebit a fol. 28 *et seqitur* tal-process. Hu kkonkluda li mill-provi imressqin u dokumenti esebiti:

1. *Il-konvenuti kellhom dritt li jibnu sular addizzjonali wiehed fuq iz-zewg sulari ezistenti minghajr ma jbiddlu l-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti u minghajr ma jistallaw lift; kellhom id-dritt ukoll li jifthu terrazzini fuq wara u fuq quddiem kif ukoll iqabdu l-katusi tal-ilma w drenagg ma dawk ezistenti; l-atturi kellhom id-dritt prestabbilit li juzaw il-bejt sovrastanti s-sular addizjonali skont il-kuntratt ta' divizjoni.*

2. Il-proposta tal-konvenut biex jibnu tliet sulari addizzjonali kienu se jehtiegu tibdil fit-tarag komuni li hu wkoll proprjeta' bin-nofs indiviz tal-atturi w dan minghajr il-kunsens tal-istess atturi, ghaldaqstant it-tieni talba ghandha tigi milqugha.

3. Bil-kostruzzjoni taz-zewg sulari (third and fourth floors) kif proposti oltre s-sular addizzjonali (second floor) miftiehem mal-atturi kien ser ifisser zidiet fis-servitujiet bi ftuh ta' aperturi u komunikazzjonijiet ta' katusi ta' ilma u drenagg, ghaldaqstant it-tielet talba ghandha tigi milqugha.

4. Bil-kostruzzjoni taz-zewg sulari (third and fourth floors) kif proposti oltre s-sular addizzjonali (second floor) miftiehem mal-atturi kien ser jfisser li l-atturi kienu ser jigu mcahhdin mill-uzu tal-bejt u b'hekk jitnehhilhom id-dritt tal-uzu tal-bejt kif miftiehem fil-kuntratt ta' divizjoni.

---

[4] Digriet tal-1 ta' Dicembru 2009 a fol.14 tal-process.

RISPOSTI IN ESKUSSJONI

B'aggunta mar-rapport tieghu l-Perit xehed in eskussjoni.[5] Hu qal li jekk l-konvenut ma jibnix ir-raba' sular, il-ftehim jigi rispettat, izda xorta jibqa' problema ghall-access tal-attur ghall-bejt ghaliex it-tarag kif propost u sabiex jigi stallat *lift,* ser ikun anqas komdu. Riferibbilment ghall-ftuh ta' aperturi fit-tielet u fir-raba’ sulari addizzjonali, qal li ma kienx ser ikun hemm zieda ta' servitu' ghal dak li jirrigwarda introspezzjoni vizwali (peress li l-aperturi kienu ser jkunu rtirati) pero' z-zieda kienet ghal dak li jirrigwarda s-servizzi ta' katusi.

Provi li tressqu quddiem il-Perit Tekniku

Ikkunsidrat li l-perit wasal ghall-konkluzjoni tieghu wara li sema' lill-partijiet, ra d-dokumenti u ghamel access fuq il-fond in kwistjoni. Mix-xhieda li nstemghet quddiemu jirrizulta s-segwenti:-

Il-Perit Tancred Mifsud, perit tal-atturi, xehed[6] u qal li milli ra mill-pjanti dwar l-izvilupp in kwistjoni hargu s-segwenti punti:

-it-tarag kif propost kien ser jirrizulta li persuna ta' statura normali kien ser ikollu jitbaxxa biex jghaddi mill-bieb ta' barra minhabba li l-qih tat-tarag kien ser jigi aktar baxx mill-blata ezistenti tal-bieb komuni;

[5] Ara risposti a fol. 103-104 tal-process.
[6] Seduta tal-20 ta' Ottubru 2011 quddiem il-Perit Tekniku

-il-*lift* kien ser jikkawza hsejjes u storbu li jista' jkun ta' inkonvenjent ghall-atturi specjalment fil-hinijiet ta' filghaxija.

-Il-pjanti proposti ma allokawx spazju ghall-uzu tal-bejt lill-attur;

-kienu ser jinfethu twieqi fuq ix-xaft intern u fuq il-bitha ta' wara, proprjeta' tal-attur.

-kienet ser tisporgi struttura fuq il-*front garden*, li hija proprjeta` esklussiva tal-attur.

-kien ser jizdied l-uzu tal-katusi ezistenti.

Francis Cachia xehed[7] li fil-kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni, kellu uzu ta' parti specifika mill-bejt cioe` ta' 45.5 metri kwadri sovrastanti l-appartament tal-konvenuti. Meta tkellem mal-konvenut, qallu li l-progett propost kien ser jitnaqqaslu d-drittijiet tieghu, kienet ser tickien it-tromba bil-*lift*, ser jinfethu twieqi godda fuq il-bitha u jitqabbdu katusi godda mas-sistema ezistenti kif ukoll jitkabbar terrazzin fuq il-bitha u terrazzin iehor li jisporgi fuq quddiem, barra minn hekk kien ser jitnehhilu l-uzu tal-bejt bil-bini ta' dan il-*penthouse.*

Skont il-**Perit Mariello Spiteri[8],** inkarigat mill-intimati biex japplika ghall-permess PA 3854/07 ghall-izvilupp in kwistjoni[9]: -

---

[7] Affidavit a fol. 45 *et.seq.* tal-process.
[8] Seduta tal-21 ta' Frar 2011 quddiem il-Perit Tekniku
[9] Il-permess inhareg fis-26 ta' Jannar 2009

-t-tarag komuni propost kien ser ihalli gholi ta' 1.940 metri fil-fetha tal-bieb principali w allura dan kien gholi bizzejjed ghal bieb; it-tarag komun kien ser jkun aktar komdu.

-l-hsejjes iggenerati mill-*lift* kienu kontentuti w setghu jitnaqqsu bl-uzu ta' *insulation* max-xaft;

-l-katusi tal-ilma kienu ser igorru l-istess volum ta' ilma peress illi l-arja u kejl superficjali tat-terazzini u soqfa ma nbidlux;

-l-katusi tad-drenagg ezistenti kienu kbar bizzejjed biex igorru l-*waste* iggenerat minn erba' appartamenti.

Hu kkonferma li d-*drains* u *waste water pipes* ser jitqabbdu mad-*drains* ezsistenti kif ukoll li kien ser ikun hemm alterazzjonijiet fuq l-arja tal-bejt. Hu ma qabilx li l-entrata kienet ser tickien ghaliex il-*lift* u t-tarag proposti qeghdin fejn hemm it-tarag ezistenti u l-*lift* xaft propost gej fejn hemm indana tat-tarag. It-tarag prezenti ser jintmiss.

Kopja tal-permess jinsab esebit a fol. 163 *et seqitur* tal-process.

L-intimat **Saviour Vella** xehed[10] li l-kuntratt ta' divizjoni nkluda l-possibilita' li jekk zvilupp ulterjuri fuq l-arja, xorta l-attur jibqa' bid-dritt li juza l-oghla bejt. L-attur kien oggezzjona ghall-applikazzjoni tal-izvilupp

[10] Fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2011 quddiem il-Perit Tekniku kif ukoll b'affidavit esebit a fol. 72 *et.sequitur* tal-process.

izda l-permess hareg. Hu qal li l-attur qatt ma kkontribwixxa ghall-ispejjez tal-komun. *Inoltre* qal ukoll li mhux ser tinbena *penthouse* u allura l-attur xorta ser jibqa' juza l-oghla bejt skont il-kuntratt ta' divizjoni.

Dwar l-impatt fuq il-partijiet komuni cahad li t-tarag kien ser jiccekken ghaliex it-tarag kien ser jerga' jinbena bil-qies attwali, fejn qabel kien bil-pjani, kien ser jigi bir-ragg. It-twieqi li kienu ser jinfethu fuq il-bitha kienu ser jkunu rtrati skont id-distanza li trid il-Ligi. Ikkonferma li t-terazzin ta' wara mhuwiex ser isir.

In **kontro ezami** [11] xehed li t-twieqi fuq il-faccata kienu ser jkunu in linja mal-faccata ezistenti. Dawk fuq il-bitha kienu ser ikunu rtirati skont kif murija fuq il-pjanti approvati mill-MEPA.

III. Konsiderazzjoni tal-Provi fid-dawl tal-Principji Legali applikabbli.

F'dak li hu l-aspett tekniku tal-kaz, huwa minnu li bil-ligi[12] il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta’ perit mahtur minn qorti u maghmula f’rapport imressaq minnu m’humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta’ fatt, specjalment f’oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli[13].

[11] Seduta tal-28 ta' Settembru 2012 quddiem il-Perit Tekniku
[12] Art 681 tal-Kap 12
[13] App. Kumm. **23.6.1967** fil-kawza fl-ismijiet ***Geswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et*** (Kollez. Vol: **LI.i.389**)

Ghandu jinghad ukoll li l-konvenuti, rinfaccjati b'dawn ir-rizultanzi peritali ghazlu li ma jipprevalixxux ruhhom mill-fakolta` li ghandhom li jaghmlu talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Minnflok illimitaw ruhhom li jikkumbattuhom billi sejhu lill-espert in eskussjoni u bl-osservazzjonijiet agguntivi mressqa fin-nota taghhom. Dan naturalment huwa wkoll ammissibbli bil-ligi procedurali ghad-disposizzjoni tal-partijiet f'kawza. Madanakollu l-kompitu tal-Qorti jsir aktar difficli in kwantu "*il giudizio dell' arte*" espress mill-espert nominat minnha mhux facli li jigi skartat. Biex taghmel dan il-Qorti jehtiegilha tara jekk fil-kumpless tac-cirkostanzi dan il gudizzju huwiex wiehed irragjonevoli jew priv minn dawk l-elementi assodanti li jwasslu ghal konvinciment taghha.(Ara decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et**" deciza fid-29 ta' Mejju 1998).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-ilment tal-atturi huwa indirizzat lejn is-segwenti xoghlijiet li huma ippjanati li jsiru mal-kostruzzjoni da parti tal-konvenuti ta' zewg appartamenti u *penthouse* fuq l-arja ezistenti[14] u cioe`:-

a) ser iccekken l-ispazju tal-entratura u tat-tarag inkluz l-access ghall-bieb tal-appartament taghhom;

(b) ser jinfethu twieqi godda fuq il-btiehi taghhom;

(c) ser jitqabdu katusi godda mad-*drains* ta' l-ilma u drenagg li jghaddu mid-*drains* ta' l-atturi;

[14] Skont il-Perit Mariello Spiteri, il-perit tal-konvenuti, l-permess mahrug hu ghall-tibdiliet fil-*first floor* ezistenti u l-kostruzzjoni ta' *second floor flat* u *third floor duplex*.-ara xhieda rapportata mill-Perit Godwin Abela f'pagna 4 tar-rapport.

(d) ser titkerrah id-dahla ghall-*flat* taghhom.

.

Fix-xhieda tieghu, il-konvenut irrinunzja ghall-bini tar-raba' sular (*penthouse)* u jissottometti li ma fadal l-ebda raguni ghaliex din il-Qorti ghandha ccahhad l-izvilupp propost ta' zewg sulari ulterjuri (it-tieni u t-tielet sular).[15] Dwar l-impatt fuq il-partijiet komuni l-intimat xehed li t-tarag ma kienx ser jiccekken ghaliex kien ser jerga' jinbena bil-qies attwali, fejn qabel kien bil-pjani, kien ser jigi bir-ragg. It-twieqi li kienu ser jinfethu fuq il-bitha kienu ser jkunu rtirati skont id-distanza li trid il-Ligi. Ikkonferma li t-terazzin ta' wara mhuwiex ser isir.

Ghalhekk l-intimati jsostnu li ma hemm l-ebda raguni bil-ligi ghaliex l-izvilupp tat-tieni u tat-tielet sular ghandu jigi impedut gjaldarba rrinunzjaw ghall-*penthouse*. Ghal dak li jirrigwarda l-istallazzjoni tal-*lift*, huma jistriehu fuq id-disposizzjonijiet relattivi tal-**Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta).** Jghidu li l-perit tekniku ma kellux jidhol f'kwistjonijiet ta' natura legali, u mistoqsi jekk **ikkonsidrax l-artikolu 8(5) tal-Kap 398**, wiegeb li ma ikkonsidrax din id-disposizzjoni tal-Ligi.

Il-Qorti kkonsidrat li sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici, l-atturi ghandhom juri li x-xoghlijiet ipproggettati ser iledu xi dritt ta' proprjeta' taghhom jew li l-proprjeta' taghhom ser tkun assoggettata ghal servitujiet godda u/jew aktar gravuzi minn dawk ezistenti f'dawk li jirrigwarda l-aperturi u katusi tad-*drains* u d-drenagg.

[15] Nota ta' sottomissjonijiet a fol 107 *et.seq.*

Mhux biss, imma l-legalita' *o meno* taz-zieda ta' sulari godda oltre sular wiehed addizzjonali ghandha tigi evalwata fid-dawl tad-dritt li ghandhom l-atturi ghall-uzu *"ghall-skopijiet normali, strettament personali...ghall-membri tal-familja tieghu sakemm jibqghu proprjetarji tat-terran li ser jinbena fuq l-art fuq deskritta, ta' parti diviza mill-arja tal-bicca art fuq deskritta taht in-numru 3), mill-gholi ta' 23 filata mill-wicc tal-art, tal-kejl dina l-arja ta' circa 45.5.metri kwadri..."*. Dan id-dritt, kif miftiehem bejn il-partijiet stess, jigi trasferit f'kaz li l-intimat "*jtella ' sular iehor oghla minn tlieta u ghoxrin (23) filata mill-wicc tal-qatran."* (Att ta' Divizjoni).

Il-lanjanzi rispettivi tal-atturi issa ser jigu kkonsidrati.

i) L-Istallazzjoni ta' *Lift* - L-Att dwar il-*Condominia*

L-intimati jinvokaw l-**artikolu 8** tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta)[16] bhala bazi legali tal-posizzjoni taghhom.

Id-dispozizzjonijiet rilevanti huma s-segwenti:-

Skont l-**artikolu 3** tal-Att, l-artikolu 8 hu wiehed mill-artikoli li għandhom jiġu osservati f'kull każ ta' *condominium* u kull ftehim li jmur kontrihom m'għandu jkollu ebda effett.

Skont l-**artikolu 7** tal-Att **"***Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jiġi diviż jew imneħħi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha."*

[16] Att XXIX tal-1997

B'eccezzjoni ghal dan "*xoghlijiet ta' tibdil jew tigdid li jikkonsistu f'benefikati fil-partijiet komuni jew li jaghtu lok ghall-uzu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet jistghu isiru bil-vot tal-maggoranza tal-condomini*" (**8(1)**).

Skont is-**subartikolu 8(2)(b)** l-istallazzjoni ta' *lift* ghandu jitqies bhala "*tibdil jew tiġdid" ai fini* ta' l-artikolu 8(1). Madanakollu skont l-artikolu **8(3)(b)** "*m'għandux isir dan it-tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini;"*

B'hekk il-legislatur ried jaghmel distinzjoni bejn tibdiliet jew xoghlijiet li jikkonsistu f'benefikati u dawk li jolqtu b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni. F'dan l-ahhar kaz il-legislatur jirrikjedi l-unanimita' bejn il-kontendenti.

B'riferenza ghall-artikolu **8(5**) tal-**Att dwar il-Kondominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta)** dan jipprovdi li :

"(*5) Condominus jista' a spejjeż tiegħu jinstalla u jibni kull faċilità neċessarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilità salv li dawn ma joħolqux ebda preġudizzju serju, wara li jiġu installati jew mibnija, fil-konfront tal-condomini l-oħra. Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 9 għandhom japplikaw, mutatis mutandis, għall-ispejjeż li jsiru f'dik l-istallazzjoni jew binja."*

Il-Perit Tekniku ikkonkluda li t-tibdil fil-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti sabiex jigi akkomodat *lift* ifisser li l-ispazju tat-tarag jigi mcekken minhabba ix-xaft tal-*lift* u li t-tarag kien ser ikun inqas komdu billi jinbena bir-ragg. (para E tar-rapport). Huwa minnu li qal ukoll li kienu l-intimati l-izjed li ser juzaw it-tarag peress li l-atturi kienu fil-*ground floor* izda fil-fehma tal-Qorti dan hu kumment gratuwitu ghaliex effettivament l-intimati huma komproporjetarji tal-partijiet komuni kif ukoll ghandhom dritt ta' uzu tal-bejt u ta' bilfors ikollhom juzaw it-tarag. **Il-Perit Tancred Mifsud** xehed li it-tarag kif propost kien ser ibaxxi l-blata fuq il-bieb ta' barra. Dan il-punt ma giex indirizzat b'mod specifiku mill-Perit Tekniku, izda l-**Perit Mariello Spiteri,** filwaqt li ma nnegax dan il-punt, xehed li t-tarag kif propost kien ser ihalli gholi bizzejjed fil-fetha tal-bieb principali. B'dan ifisser li l-blata tal-bieb principali kien ser jitbaxxa u dan bilfors ihalli impatt negattiv fuq l-entratura komuni.

Ghall-istess ragunijiet, **l-artikolu 8(5)** ma jistax ikun ta' konfort ghat-tezi tal-intimati ghaliex l-istallazzjoni tal-*lift*, kif ipproggettata fit-tromba tat-tarag attwali, u l-mod kif it-tarag ser jerga' jinbena ser johloq pregudizzju serju fil-konfront tal-atturi.

Kif gie ravvisat mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz "**Philippa Abela v Charles Ciappara et"**[17] *"Jissokta jigi osservat pero` illi l-ligi timponi limitazzjoni fuq id-dritt koncess lill-maggoranza tal-kondomini jew tas-singolu kondominu. Fil-kaz ta’ l-ewwel tezigi li t-tibdil jew tigdid ikun akkonsentit unanimament mill-kondomini kollha fil-kontingenzi ezawstivi dettati fis-subinciz (3) ta’ l-Artikolu 8 meta it-tibdil jew tigdid mahsub,'(a) jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium;(b) jolqot b’ mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta’ xi parti komuni minn xi wiehed mill-kondomini; jew (c) jippregudika l-istabbilta` jew is-sigurezza tal-bini';*

[17] Dec. mill-On.Imh. P.Sciberras fit-22 ta' Marzu 2006

Ghal kaz prospettat taht is-subinciz (5) ta' l-Artikolu 8, il-ligi

tahseb biex tittutela l-jeddijiet tal-kondomini l-ohra fejn ikun jirrizulta li l-installazzjoni tkun ser tikkreja "pregudizzju serju";

Ikkonsidrat li l-intimati qed jipprospettaw li jwaqqghu tarag ezistenti biex jistallaw *lift*, jibnu tarag idjaq u inqas komdu, (bir-ragg) u ibaxxu l-gholi tal-bieb principali. Li kieku l-intimati kienu ser jistallaw *lift sic et simpliciter* fit-tromba ezistenti, minghajr ma jcekknu t-tarag jew imissu l-konfigurazzjoni tat-tromba u l-bieb principali, fil-fehma tal-Qorti, ma kienux ser jolqtu b'mod sostanzjali l-uzu tal-kondomini. Izda l-intimati fil-kaz odjern qed jipprogettaw li jmorru *oltre*.

Dan it-tibdil ghalhekk ikun jirrikjedi l-unanimita' tal-kondomini u fin-nuqqas, tali xoghlijiet ma jistghux isiru.

Kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kaz fuq citat **"Abela v *Ciappara*" "***Fis-sustanza, il-precitat Artikolu 8 (3) (b) f' certu sens jixxiebah mal-provvediment ta'* ***l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili*** *li jipprovdi li 'ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd". Jidher car illi z-zewg dispozizzjonijiet jaffrontaw is-suggett tal-limitu tal-godiment tal-haga komuni. Dan hu spjegabbli kemm minhabba dik l-ezigenza li trid li tigi garantita disponibbilita` ugwali tal-haga lill-komunisti, kemm ghar-raguni li tigi rispettata l-entita` sostanzjali u d-destinazzjoni originarja tal-haga in komuni."*

Ghaldaqstant ghal dak li jirrigwarda l-istallazzjoni tal-*lift* kif ipproggettat billi ser icekken it-tarag bix-xaft tal-*lift*, jinbena b'mod inqas komdu bir-ragg, u jitbaxxa l-bieb principali, il-Qorti tikkonkludi li dawn ix-xoghlijiet ser iledu d-drittijiet proprjetarji tal-atturi.

ii) Aggravament ta' Servitujiet - Ftuh ta' twieqi godda fuq il-btiehi taghhom u Uzu ta' katusi tal-ilma u drenagg:

Mill-pjanti jirrizulta li l-intimati jridu jibnu mhux biss is-sular addizzjonali akkonsentit fid-divizjoni (it-tieni sular), imma zewg sulari ohra (it-tielet u r-raba' sular). It-twieqi tas-sulari godda li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-attur huma, skont il-pjanti, rtirati filwaqt li hemm gallariji fuq in-naha tal-quddiem li jaghti ghal fuq il-parapett li hu ta' proprjeta tal-attur.

Skont il-Perit Tekniku, f'dak li jirrigwarda l-bini tas-sular miftiehem (it-tieni sular) u proprju minhabba il-ftehim imsemmi bejn il-kontendenti, ma hemmx raguni valida ghall-opposizzjoni mill-atturi fuq iz-zieda tas-servitujiet ghal dak li jirrigwarda t-terrazzini fuq wara u quddiem kif ukoll il-katusi tal-ilma u tad-dranagg.[18]

Inoltre anke fir-rigward tal-bini tal-oghla sulari l-perit tekniku xehed in eskussjoni li "*ma kienx hemm servitu' ghal dak li jirrigwarda introspezzjoni vizwali pero` z-zieda kienet ghal dak li jirrigwarda s-servizzi ta' katusi*"[19] Hu kien qed jirreferi ghall-konsiderazzjoni tieghu fejn ikkonstata li fil-pjanti approvati mill-MEPA iz-zewg sulari (it-tielet u r-raba' sular) gew irtirati minn wara "*biex ikunu konformi mal-ligijiet tas-sanita'* ."

---

[18] Para.A tar-rapport.
[19] Risposta a fol 103 tal-process fil-paragrafu 3(a).

Izda l-Perit f'dan il-kaz, ma kienx qed jillimita l-opinoni tieghu ghall-punt prettament tekniku u dahal f'kwistjoni ta' apprezzament ta' dritt, u li, ghalhekk, ma esprimiex "*giudizzju d'arte*".

L-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jghidu hekk: "*Il-fond tal-esponent huwa soggett ghas-servitu' ta' aperturi li mill-appartament sovvrappost tal-intimati iharsu ghal gol btiehi, u ghal fuq il-parapett, proprjeta' tal-esponenti.*" Izda jikkontendu li "*It-titlu tal-intimati li jaghtihom id-dritt li jizviluppaw l-arja tal-appartament taghhom f'sular iehor*[20] *'oghla minn tlieta u ghoxrin filata mill-wicc tal-qatran' ma jaghtihom ebda dritt li jaggravaw dawn is-servitujiet b'aperturi godda (twieqi, bibien jew galleriji) li jharsu fuq il-proprjeta' esklussiva tal-esponenti.*"

Din il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb. Minnkejja ftehim bejn il-partijiet, ma jirrizultax li l-konvenut irrizerva favur tieghu il-jedd ta' servitu' attiv ta' twieqi u aperturi fil-kuntratt ta' divizjoni u ghalhekk il-ftuh ta' twieqi u gallariji fuq il-btiehi u fuq il-parapett tal-atturi ghandu jigi regolat bil-ligi.

Illi fil-fehma tal-Qorti kollox hu ippernjat fuq il-principju li llum hu assodat fil-gurisprudenza taghna, li s-sistema tal-ligi taghna timxi fuq principju ta' proprjeta' vertikali mhux orizzontali. B'hekk kwalsiasi invazjoni mhux akkonstentita fl-arja tal-vicin (u din il-kelma jinkludi wkoll proprjetarji ta' arja sottostanti) huwa illegali. (Ara fuq din it-tifsira ad ez."**Giovanni Gauci nomine -vs- Francesco Saliba**", Appell Kummercjali, 1 ta' Awwissu 1966).

[20] Sottolinear tal-atturi

Ghalkemm huwa minnu li, f'ghadd ta' kawzi, tqanqlet il-kwestjoni spinuza ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta wahda jista' jinghad li l-prezunzjoni stabbilita bl-artikolu 323 tal-Kap 16[21] ghadha meqjusa bhala punt ta' tluq. F'dan il-kaz, il-Qrati taghna invarjabbilment taw espressjoni ghall-principju ta' *vertical ownership*.

Fit-trattazzjoni orali, id-difensur tal-intimati qalet li ma kienux ser jinfethu twieqi godda fuq il-btiehi taghhom ghax kull tieqa gdida ser tkun irtirata skont id-distanza li trid il-ligi u kkonfermat li t-terrazzin ta' wara mhux ser isir.

Izda dan mhu xejn hlief ammissjoni da parti tal-intimati li ma jistghux jifthu twieqi u gallariji fuq l-arja tal-atturi billi dan jledi d-drittijiet taghhom. Kif jirrizulta mill-artikolu **13 tal-Kap 398,** il-jedd ta' *condominus* li hu proprjetarju tal-arja u li ghandu l-uzu assolut ta' almenu parti diviza mill-istess arja, xorta m'ghandux dritt assolut li jizviluppa dik l-arja imma ghandu jirrispetta d-drittijiet li jgawdu l-*condomini* l-ohra fil-*condominium.*

Fil-kaz deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **"Gauci vs Saliba**" fl-1 ta' Awwissu 1966, 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.

Dan il-kuncett gie applikat fil-kaz fl-ismijiet "**L-Avukat Dr. Eric Mamo v Cheryl Wismayer "(**App.Civ. dec. fis 26 ta' Jannar 2007) **fejn** intqal: "*Gia` intwera li sid ta' bitha huwa l-proprjetarju ta' l-arja sovrastanti u kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Apap v. Galea"** deciza fl-24 ta' Marzu, 1975,*

[21] **323.** Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art;......................"

ir-regola li sid il-bitha ghandu proprjeta` ta' l-arja sovrastanti, tant hija ta' massima importanza, 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 – ahseb u ara kemm jista' johrog katusi u gullies ghal fuq il-bitha tal-atturi." F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur. Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "**Galea vs Micallef**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1971, u "**Valletta vs Caruana**", deciza minn din il-Qorti 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 vs Mallia**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u gie ritenut li 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 "**Maria Concetta Zammit Lupi et v Maggur Peter Paul Ripard et"** -PA(TM) dec. fil-30 ta' Ottubru 2003).

Ghalhekk il-jedd moghti fil-kuntratt ghal bini ta' sular iehor certament ma jaghtix il-jedd lill-intimat li jiftah gallariji, terrazzini u twieqi ghal fuq il-bitha u fuq il-parapett tal-proprjeta' tal-atturi. Dawn mhumiex semplicement l-estensjoni ta' servitu' ezistenti, imma joholqu servitujiet godda li ma jirrizultawx li kienu rizervati fl-att ta' divizjoni u lanqas huma gustifikabbli bil-ligi.

Illi ftit li xejn jiswa li l-bini sar bil-permessi mehtiega jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati

u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih beni ta’ sid jista’ jitghabba jew jittaqqal izjed b’servitu` favur gid ta’ haddiehor. Il-kisba ta’ permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista’ jissarraf ukoll f’obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta’ terzi (Ara sentenza fl-ismijiet "**Maria C. Zammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard***")* **PA (TM)** - dec. fit-30 ta' Ottubru 2003).

iii) Katusi

Riferibbilment ghall-punt ta' dritt dwar l-aggravament ta' servitujiet, li jolqot ukoll il-kwistjoni taz-zieda fl-uzu tal-katusi ezistenti, ukoll mertu in diskussjoni f'din il-kawza, bhala materja ta' dritt jinsab ritenut **fl-Artikolu 320** tal-Kodici Civili illi "l-*proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi*." Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (**Artikolu 425 tal-Kodici Civili).** Bl-istess mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu`ezistenti (**Artikolu 474 u Artikolu 475** tal-Kapitolu 16; **Vol. XXXVII P II p 637**).

Il-ligi ma taghti l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid li ma jistax jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "*ebda tibdil li jista’ jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi"* (**Artikolu 475** fuq citat). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-**Artikolu 1031** tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "*kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu.*" Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz.

Dejjem in tema ta' servitujiet m'ghandux jonqos li jigu senjalati ukoll dawn l-aspetti ta' interess, hekk dottrinalment u gurisprudenzjalment affermati:-

a) Is-servitujiet huma '*di stretto diritto*' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;

(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, '*quod minimum est sequimur*' ("**Maria Azzopardi -vs-Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "*si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente...*", (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**);

Hu pacifiku, inoltre, li t-titolari ta' servitu lanqas jista' jippretendi estensjoni tas-servitu' **(Artikolu 476)** fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skont it-titolu jkun sar insufficcjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem "*dak kollu li hu mehtieg*" fit-test ta' dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b'referenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu u mhux in referenza ghall-izvilupp li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti ("**Dr. Galea Naudi -vs- Mifsud"**, Qorti ta’ l-Appell, 27 ta' Mejju 1927; "**Fortunato Farrugia et -vs-Vincenzo Galea**", Prim'Awla, 19 ta’ April 1947).

Il-Qorti hawnhekk trid taghmel distinzjoni bejn l-aggravament allegat bil-bini ta' sular wiehed addizzjonali, u dak li jista' jirrizulta bil-bini tat-tielet u tar-raba’ sulari.

Difatti jirrizulta li mhux kull aggravament igib mieghu necessarjament id-divjet tal-ligi. Dan jitqies skont il-kaz b'harsa lejn ir-rizultat li z-zieda fl-uzu ser jikseb fil-fond servjenti. "*La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate.*"-("**Nobile Orade Testaferrata Viani -vs-Lorenzo Farrugia Bugeja**", 24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a **Vol.XXIX P II p 590);**

Il-Perit Tekniku kkonkluda li, fil-kaz tas-sular addizzjonali, ma hemmx infrazzjoni. Izda hu wasal ghal din il-konkluzjoni ghaliex telaq mill-premessa li gjaladarba l-ftehim kien jippermetti li l-bini joghla b'sular wiehed, allura l-attur ma kellux id-dritt jilmenta dwar aggravament ta' servitujiet (Para 1 mill-konkluzjonijiet tieghu.) Fuq l-aspett tekniku, il-**Perit Mariello Spiteri** xehed li l-katusi tad-drenagg ezistenti huma kbar bizzejjed biex igorru l-*waste* ggenerat minn erba' appartamenti minghajr diffikulta`.

Din ix-xhieda mhix kontradetta lanqas mill-espert tekniku f'dak li jirrigwarda s-sular addizzjonali u fil-verita', il-Qorti ma tistax tara kif zieda

ta' sular iehor biss jista' jaggrava s-servitu' ezistenti b'mod li ggib effett negattiv fuq id-dritt tal-atturi .

IV. Konkluzjonijiet Rispettivament ghall-bini tat-Tieni Sular

F'dak li jirrigwarda l-bini ta' sular addizjonali fuq dak ezistenti mill-konvenuti, il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ghandhom id-dritt li jibnu dan is-sular addizzjonali b'dan li l-atturi ghandhom il-jedd ghall-uzu ta' parti diviza mill-bejt ta' dan it-tieni sular, ghall-skopijiet normali u strettament personali, kif ukoll li jwahhlu *aerial* tat-*television* u tank tal-ilma, kollox skont il-kuntratt ta' divizjoni bejn il-partijiet, u minghajr ma jbiddlu l-konfigurazzjoni tat-tarag ezistenti, u minghajr ma jistallaw *lift* kif minnhom ipprogettat. Il-konvenuti ghandhom ukoll il-jedd li jqabbdu l-katusi tal-ilma u tad-drenagg ma' dawk ezistenti biex iservu t-tieni sular, izda m'ghandhomx id-dritt li jifthu twieqi, gallariji u terrazzini fuq il-parapett u fuq il-btiehi proprjeta` tal-atturi.

V. Konkluzjonijiet fir-rigward tat-tielet u tar-raba' Sulari

L-atturi mhumiex proprjetarji tal-bejt ezistenti fuq l-ewwel sular, imma ghandhom id-dritt ghall-uzu ta' parti diviza mill-bejt ezistenti jew mill-oghla bejt (t-tieni sular), ghall-skopijiet normali u strettament personali, kif ukoll li jwahhlu *television aerial* u tank tal-ilma "*fuq il-bejt tal-mezzanin jew top floor flat li jibni Saviour Vella.."* L-atturi ghandhom id-dritt ukoll li jwahhlu *aerial* tat-*television,* u tank tal-ilma fuq l-istess bejt, dawn ta' l-ahhar fuq post konvenjenti ghall-konvenut.

Riferibbilment ghall-*penthouse level* mill-provi hareg b'mod car u inekwivoku li jekk l-intimat jibni r-raba' sular, l-atturi ser jigu mcahhda mill-jedd taghhom ghall-uzu pattwit tal-bejt. Hekk jaqbel ukoll il-Perit Tekniku.[22]

Izda l-konvenuti baqghu jinsistu fuq it-tielet sular u jghidu li l-attur jista' jkollu l-istess uzu fuq il-bejt li hu lilu koncess fl-att ta' divizjoni. Dwar dan, il-Perit Tekniku qal hekk:

"*Illi dwar l-uzu tal-bejt, l-atturi kellhom id-dritt jibqghu juzaw il-bejt anke wara li l-konvenuti jibnu sulari addizzjonali. Mill-pjanti proposti jidher li ma kienitx ser tinbena penthouse fuq il-fourth floor u allura l-uzu tal-bejt mill-atturi kien permissibbli."*[23](enfasi tal-Qorti).

Izda fil-ftehim bejn il-kontendenti, jirrizulta li l-konvenuti ma rriservawx il-jedd li jkomplu jibnu sulari ohra ghajr ghall-ftehim dwar sular wiehed addizzjonali. Gjaladarba l-atturi ghandhom il-jedd ta' uzu ta' porzjoni diviza tal-bejt ezistenti jew tas-sular addizzjonali, liema porzjoni hija identifikata jew identifikabbli, jehtieg il-kunsens taghhom ghall-erezzjoni ta' sulari ulterjuri.

Ghaldaqstant u fid-dawl tal-premess, il-Qorti hi tal-fehma li t-talbiet attrici, salv dak li inghad fir-rigward tal-kostruzzjoni tat-tieni sular fil-**paragrafu IV** hawn fuq rapportat intestat **"Konkluzjonijiet Rispettivament ghall-bini tat-Tieni Sular"** ghandhom jigu akkolti bl-ispejjez billi l-izvilupp proggettat ser ifisser li jigu aggravati s-servitujiet tal-proprjeta' tal-atturi kemm bi ftuh ta' aperturi godda, kif ukoll b'zieda ta' uzu ta' katusi tal-ilma u drenagg u komunikazzjonijiet godda li jistghu jirrizultaw.

[22] Ara risposta in eskussjoni para 1(b) a fol.103.
[23] Para. G tal-Konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekiku a fol.34 tal-process.

IV. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attrici billi:-

1 **Tilqa'** l-ewwel talba attrici fis-sens li tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti ghandhom jedd ghat-tgawdija shiha tal-proprjeta' taghhom ossia *ground floor flat,* bla numru li jismu "*Sardinella"* fi Triq il-Mintba Marsascala u tal-partijiet komuni fl-istess blokk fi Triq il-Mintba Marsascala inkluz id-dritt li juzaw porzjoni diviza mill-bejt attwali u fuq il-bejt ta' sular addizzjonali wiehed li jista' jigi kostruwit u bid-dritt ukoll li jwahhlu *aerial* tat-*television* u tank tal-ilma fuq l-istess bejt skont kif imfisser fl-att ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Maurice Gambin tat-12 ta' Ottubru 1987;

2 **Tilqa'** t-tieni talba attrici u tiddikjara li l-intimati ma jistghux jaghmlu tibdil fil-partijiet komuni tal-blokk imsemmi bi hsara tad-drittijiet tal-atturi, u minghajr il-kunsens taghhom konsistenti fit-twaqqiegh u tibdil tat-tarag komuni, u fl-installazzjoni ta' *lift* fil-parti komuni li ser icekken l-ispazju tax-xaft komuni.

3 **Tilqa'** it-tielet talba attrici sakemm dan mhuwiex inkompatibbli mal-konkluzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-kostruzzjoni tat-tieni sular fil-paragrafu IV ta' din is-sentenza intestat "**Konkluzjonijiet Rispettivament ghall-bini tat-Tieni Sular"** liema konkluzjonijiet ghandhom jitqiesu bhala parti integrali minn din id-decizjoni, u tiddikjara wkoll li l-intimati ma ghandhomx jedd jaggravaw servitujiet ezistenti u/jew

joholqu servitujiet godda fuq il-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija, bi ftuh ta' twieqi, gallariji jew terrazzini ohra fuq il-btiehi u fuq il-parapett proprjeta' tal-atturi kif ukoll b' komunikazzjonijiet ta’ katusi tal-ilma u d-drenagg;

4 **Tilqa'** r-raba' talba attrici u konsegwentement tiddikjara li x-xoghlijiet relattivi kif proposti mill-intimati, anke jekk awtorizzati bil-permess tal-izvilupp favur l-intimati huma illegali, abbuzivi u lezivi tad-drittijiet tal-esponenti.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland

LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

30 ta’ Ottubru 2014

< Sentenza Finali >

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