5 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri LL.D.

Enoch Buhagiar

versus

Joseph Mallia

Opramorta - Servitù - Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili - Introspezzjoni

L-attur ipproċeda biex il-konvenut jiġi kkundannat jgħolli l-opramorta tat-terrazzin li mill-fond tiegħu jagħti għal fuq il-ġardina tal-fond ta' l-istess attur.

Il-Qorti ta' l-Appell għamlet referenza b'approvazzjoni għall-motivazzjoni ta' l-Ewwel Qorti u għal dawk u dak magħmula minnha kkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti. Apprezzabbli r-referenzi u l-insenjamenti fis-sentenza.

Il-Qorti:-

L-attur ipproċeda b'dan l-att taċ-ċitazzjoni kontra l-konvenut biex jiġi kkundannat jgħolli l-opramorta tat-terrazzin li mill-fond tiegħu jagħti għal fuq il-ġardina tal-fond ta' l-istess attur;

"Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bl-isem ta' St. Elia, it-Telgħa ta' Gwardamanġa, Gwardamanġa;

Peress illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond bl-isem

ta' Fleur Flats, nru. 1, it-Telgħa ta' Gwardamanġa, Gwardamanġa;

Peress illi l-fond tal-konvenut huwa sovrappost għal dak ta' l-attur u għandu terrazzin li jagħti għal fuq il-proprjetà ta' l-attur;

Peress illi l-ħajt ta' l-istess terrazzin mhux ta' l-għoli rikjest mil-liġi sabiex ma jħarisx fuq il-fond ta' l-attur;

Peress illi għalkemm il-konvenut debitament interpellat sabiex jgħolli l-istess ħajt sa l-għoli rikjest mil-liġi, huwa baqa' *inadempjenti;*

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din il-Qorti m'għandhiex;

Tiddikjara illi l-ħajt tat-terazzin li jagħti għal fuq il-proprjetà mhux ta' l-għoli rikjest mil-liġi;

Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju, jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji okkorrendo *taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi sabiex jgħolli l-istess* ħajt tat-terrazzin sa l-għoli rikjest mil-liġi;

Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas ta' l-istess konvenut, jagħmel hu l-istess xogħlijiet hekk ordnati a spejjeż ta' l-istess konvenut;

B*l-ispejjeż, inklużi dawk ta'* l-*ittri interpellatorji ddatati 8* ta' Marzu, 1990, u 29 ta' Marzu, 1990, kontra l-konvenut mil-lum inġunt għas-subizzjoni";

Il-konvenut eċċepixxa illi t-talba ta' l-attur kienet infondata billi hu ma kien għamel xejn u ma kellu xejn illegali fil-konfront ta' l-attur;

B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Ottubru, 1996, il-Qorti qatgħet il-kawża billi ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut u laqgħet it-talbiet attriċi billi qalet li l-għoli taċ-ċint tat-terrazzin tal-konvenut li jagħti għal fuq il-ġnien ta' l-attur ma kienx kemm trid il-liġi u għalhekk ikkundannat lill-konvenut jgħolli dan il-ħajt b'metru u tmenin ċentimetru. Dan kellu jsir żmien xahar mid-data li s-sentenza ssir *res judicata* u jekk il-konvenut ma jagħmilx ix-xogħol meħtieġ sa dak iż-żmien, l-attur kellu s-setgħa jgħolli ċ-ċint hu u jħallas l-ispejjeż lill-konvenut. Ix-xogħol kellu f'kull każ isir taħt id-direzzjoni ta' l-AIC Michelangelo Refalo bl-ispejjeż ġudizzjarji u dawk mitluba mill-attur fiċ-ċitazzjoni kellhom ikunu a kariku tal-konvenut;

Il-motivazzjoni tas-sentenza appellata hi s-segwenti:

"Il-fatti li wasslu għal dan il-każ huma dawn: L-attur u ħuh Carmelo kellhom biċċa art li fuqha llum hemm mibnijin il-fondi tal-partijiet. B'kuntratt tal-5 ta' Ġunju, 1973, *l-attur u ħuh biegħu l-arja* mit-tlettax il-filata 'l fuq lil ċertu Anthony Farrugia. Il-prezz ta' dan il-bejgħ kellu jkun paċut ma' prezz ta' appalt għall-bini, fuq l-istess art sa l-għoli ta' tlettax il-filata, ta' garaxx u kamra. Dan il-garaxx u kamra huma l-fond St. Elia li llum huwa ta' l-attur. Fuq wara ta' dan il-fond l-attur għandu ġnien;

Wara li tela' l-bini fuq l-arja mibjugħa i.e. fuq il-garaxx u *l-kamra ta' l-attur, dan il-bini fis-sular ta' fuq kien* eventwalment mixtri mill-konvenut. Fuq wara ta' dan il-bini hemm terrazzin li jagħti għal fuq il-ġnien ta' l-attur. Billi l-ħajt,

jew aħjar iċ-ċint ta' dan it-terrazzin hu għoli biss tliet piedi u tliet pulzieri, tista' mit-terrazzin tittawwal għal fuq il-ġnien ta' l-attur;

L-attur irid li dan iċ-ċint jogħla sabiex il-konvenut ma jkunx jista' jittawwal għal għandu;

Waqt is-seduti quddiem il-perit tekniku, il-konvenut kemm-il darba talab lill-attur jgħid fejn il-liġi tgħid kemm għandu jkun għoli ċ-ċint. L-attur, iżda baqa' ma qalx fuq liema artikoli tal-liġi qiegħed jistrieħ. Qal biss li l-konvenut qed jippretendi li joħloq servitù ta' prospett li skond l-artikolu 455 (2) tal-Kodiċi Ċivili hija servitù kontinwa, u li din is-servitù ma setgħetx inħolqot taħt l-artikolu 462 (1) tal-Kodiċi;

Dawn l-artikoli ċċitati mhumiex wisq ta' għajnuna, għax qabel xejn irridu naraw jekk il-konvenut, meta jżomm iċ-ċint tat-terrazzin tiegħu daqshekk baxx, hux qed jivvanta servitù ta' prospett jew hux qiegħed biss jinqeda bid-dritt ta' proprjetà;

Billi l-liġi tagħna hija marbuta ma' kunċett vertikali ta' proprjetà - *cuius est solum eius est usque ad sidera et usque ad inferos* - is-sitwazzjoni fejn ikun hemm saffi orizzontali ta' proprjetà, bħal fil-każ tal-lum, mhux irregolata wisq tajjeb. Dwar id-drittijiet ta' sidien ta' sulari li jiftħu aperturi jitkellem l-artikolu 426 tal-Kodiċi Ċivili;

"426. *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";

Dan ma jfissirx li s-sid ta' sular wieħed f'ħajt għandu aktar jeddijiet milli kien ikollu li kieku kellu l-proprjetà vertikali

kollha, i.e. jekk il-ħajt, barra milli huwa l-ħajt ta' dar li s-sulari tagħha huma ta' diversi sidien, huwa ukoll ħajt diviżorju, xorta jgħodd dak li jgħid l-artikolu 425 ta' l-istess Kodiċi;

"425. Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju";

Fil-fatt, l-artikolu 426 jitkellem dwar "ħajt ta' barra" i.e. ħajt li jifred fond mit-triq pubblika, u mhux dwar "ħajt diviżorju" i.e. ħajt li jifred fondi ta' żewġ sidien;

X'inhi n-natura tal-ħajt li fih hemm l-apertura li minnha qiegħed jilmenta l-attur? Huwa ħajt diviżorju, ħajt ta' barra, jew ħajt bejn arja tal-konvenut u arja oħra ta' l-istess konvenut? Il-konvenut qed jgħid li l-arja fuq iż-żewġ naħat taċ-ċint tat-terrazzin hija tiegħu. Għalhekk qiegħed jgħid li, effettivament, l-apertura - għax qiegħed iqis il-fetħa 'l fuq miċ-ċint tat-terrazzin bħala apertura f'ħajt - qiegħda f'ħajt intern. Qiegħed jgħid il-konvenut li s-sitwazzjoni tiegħu hija l-istess bħal dik tal-konvenut fil-kawża **Angelo Galea** *et versus* **John Micallef**, maqtugħa mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Ġunju, 1971. Il-Qorti kienet qalet hekk:

"Meta l-konvenut xtara l-*air space over the ground tenement* huwa xtara l-arja fuq il-fond kollu ċjoè mill-bieb ta' barra sa ġewwa nett, ċjoè sal-ħajt tal-bitħa li jiddividih minn proprjetà oħra retroposta. Meta, kif sewwa qal il-konvenut, huwa fetaħ fuq arja tiegħu hu ma kkostitwixxa ebda servitù kif jallega l-attur għaliex servitù tfisser dritt fuq proprjetà ta' ħaddieħor: "Servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor ..." (artikolu 437 (1), Kodiċi Ċivili (illum artikolu 400 (1) tal-Kodiċi Ċivili)). Imma la darba l-arja mhix ta' l-attur,

l-konvenut mhuwiex jagħmel użu ħlief mill-fond tiegħu stess, ossia mill-proprjetà tiegħu biss;

Għandu raġun il-konvenut jgħid li l-arja ta' fuq il-ġnien, mit-tlettax-il filata 'l fuq hija tiegħu? Fil-proċess ma hemmx kopja tal-kuntratt li bih il-konvenut kien xtara l-fond tiegħu, biss hemm kopja tal-kuntratt (dok. P1) li bih l-attur u ħuh kienu aljenaw l-arja mit-tlettax-il filata 'l fuq, ta' fuq l-art li fuqha wara nbena l-garaxx li llum hu ta' l-attur. Dan il-kuntratt, li sar fil-5 ta' Ġunju, 1973, fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Sammut, hemm pjanta meħmuża miegħu u jgħid li l-attur u ħuh kienu qegħdin ibiegħu l-arja, mit-tlettax-il filata 'l fuq, tal-biċċa art murija fuq il-pjanta bejn l-ittri STVK. Aktar 'il quddiem l-istess kuntratt jgħid li l-bini li llum huwa l-fond ta' l-attur kellu jinbena, b'għoli ta' tlettax-il filata, fuq l-istess biċċa art STVK. Fi kliem ieħor, l-art kollha taħt l-arja mibjugħa lill-awtur tal-konvenut kellha tkun mibnija; il-ġnien ma jiġix taħt l-arja mibjugħa lill-awtur tal-konvenut;

Sfortunatament, iżda, il-posizzjoni mhix daqshekk ċara għax *fuq il-pjanta meħmuża mal-kuntratt il-ġnien huwa muri* bħala parti mill-art STVK, mhux 'il barra minnha. Għalhekk mhux possibbli, minn eżami tal-kuntratt u tal-pjanta flimkien, tgħid jekk l-arja ta' fuq il-ġnien, mit-tlettax-il filata 'l fuq, hix ta' l-attur jew tal-konvenut;

Madanakollu, ukoll jekk l-arja li hemm miċ-ċint, fuq il-ġnien, hija tal-konvenut, xorta jibqa' l-fatt li mit-terrazzin jista' jħares direttament fuq il-ġnien ta' l-attur u hekk joħloq suġġizzjoni. Għal din ir-raġuni fis-sentenza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kompliet tgħid li f'sitwazzjoni bħal dik tal-lum is-sid tal-fond superjuri "għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond" ta' taħtu. Din il-limitazzjoni hija meħtieġa għax mit-

terrazzin tiegħu l-konvenut jista' jħares 'isfel mhux biss salgħoli tat-tlettax-il filata iżda sa l-art, li hija ta' l-attur. Din jidher li hija applikazzjoni tal-prinċipju li nsibuh fid-disa' paragrafu tal-Kap. Ħdax (*Delle Case, Fondi e Servitù Diverse*) tat-Tielet Ktieb tad-*Diritto Municipale di Malta*, magħruf aħjar bħala l-Kodiċi De Rohan:

"IX

Non è lecito a veruno tener finestre sull'aria della casa del vicino, se non proverà d'aver fatta la compra dell'aria, od acquistatone in altra maniera il diritto";

Għalkemm ma jidhirx li hemm artikolu li jikkorrispondi għal dan fil-Kodiċi Ċivili, il-liġi tagħna xorta ma tridx li jkun hemm din is-suġġezzjoni ta' fond għal ieħor jekk ma jkunx hemm servitù. Din il-konklużjoni nistgħu naslu għaliha jekk naraw l-artikolu 427 (1), dwar il-bjut u l-artikolu 443, dwar il-bogħod tat-twieqi. Għalkemm dawn l-artikoli jitkellmu dwar ħitan diviżorji, jistgħu jgħoddu ukoll għall-każ tal-lum billi, kif għidna, jekk *tittawwal direttament* 'l isfel mit-terrazzin tiġi qed tħares *fl-arja ta' l-attur*. Għalhekk iċ-ċint mat-terrazzin jista' jitqies *prolungament tal-ħajt* diviżorju f'sens vertikali jekk mhux orizzontali;

Minn dawn iż-żewġ artikoli tal-Kodiċi Ċivili - artikolu 427 (1) u artikolu 443 - iżjed jidher li jgħodd għall-każ tal-lum l-artikolu 427 (1) billi t-terrazzin, li hu miftuħ għall-arja ukoll minn fuq, aktar jixbaħ bejt milli tieqa. Dan l-artikolu jgħid hekk:

"427. (1) Dak li fil-bini tiegħu għandu tarag li jieħu għallbejt għandu jgħolli spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt";

Jekk il-konvenut joqgħod għal dak li jrid dan l-artikolu xorta jkollu l-arja u d-dawl li għandu dritt għalihom u fl-istess ħin ma jkunx jista' jħares ġewwa l-ġnien ta' l-attur;

L-argument li ressaq il-konvenut - li hu ma għamel xejn u li l-bini tiegħu xtrah kif inhu llum u ħallieh kif sabu - mhumiex rilevanti. Ir-responsabbilità tiegħu ġejja mhux minn dak li għamel iżda mill-fatt li hu s-sid ta' immobbli. Ma ressaq ebda xhieda biex juri li għandu xi titolu biex jegħleb dak li tgħid dwar servitujiet. Għalhekk l-eċċezzjoni tiegħu ma tistax tintlaqa'";

L-ewwel aggravju ta' l-appellant hu wieħed proċedurali. Jilmenta illi l-attur ripetutament naqas li jindika l-artikoli tal-liġi li fuqu kien qed jibbaża ċ-ċitazzjoni tiegħu. Dan in-nuqqas, skond l-appellant, hu rifless fil-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi "għalkemm ma jidhirx li hemm artikolu *ad hoc* fil-Kodiċi Ċivili l-liġi tagħna xorta ma tridx li jkun hemm din is-suġġezzjoni ta' fond għal ieħor". L-appellant jgħid ukoll li diversi drabi waqt it-trattazzjoni kien invoka favur tiegħu l-artikolu 156 tal-Kap. 12;

Din il-Qorti tifhem illi l-appellant qed jirreferi għas-subinċiż (1) ta' dak l-artikoli li jipprovdi li ċ-ċitazzjoni għandha titlesta mill-attur u għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa ta' l-oġġett u r-raġuni tat-talba; u talba jew it-talbiet li għalihom ikunu mmirati;

Għandu jiġi nnotat illi:

Imkien fil-liġi mhu mpost l-obbligu fuq l-attur li fiċ-ċitazzjoni jindika liema kienet il-liġi li kellha tiġi applikata għall-fatt li kienu jifformaw il-meritu tat-talba tiegħu. Waqt li hu ovvju illi jekk l-attur jagħmel hekk dan ikun jiffaċilità l-

apprezzament mill-Qorti tal-kawża, kif minnu mpostata, il-liġi f'dan l-artikolu tesiġi biss tifsira ċara u sewwa tal-fatti li minnhom toriġina l-kawża u l-kawżali li jagħtu lok għall-istess talba u jiġġustifikawha. Fil-każ taħt eżami qari ta' l-att taċ-ċitazzjoni ma jħalli l-ebda dubbju dwar dak li kien qed jitlob l-attur, il-fatti li taw lok għat-talba u xi dritt hu qed jippretendi li għandu. *Iċ-ċitazzjoni hi redatta bl-iktar mod ċar u skematiku fir-*rigward tal-premessi u bi preċiżjoni fir-rigward tat-talbiet;

L-appellant, waqt li kien minnu li rrefera diversi drabi għal dan l-artikolu tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, fl-ebda mument ma fformalizza l-oġġezzjoni tiegħu tan-nullità ta' l-atti proċedurali. Eċċezzjoni li kellha tingħata *in limine litis* u mhux wara li l-konvenut ikun ippermetta li l-proċeduri jinoltraw ruħhom;

"L-eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju minħabba vjolazzjoni tal-formalitajiet preskritti mil-liġi ma tistax tingħata meta l-parti li tagħtiha tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jsiru, attijiet oħra wara, *mingħajr ma* teċepixxi dik in-nullità" (Vol. XLIII.III.748);

Eċċezzjoni li kellha tingħata formalment u li ma kienx konsentit għall-Qorti li tidesumiha minn xi sottomissjoni jew osservazzjoni tal-konvenut fl-atti. L-iskop ta' l-artikolu huwa "*di mettere il convenuto in grado di conoscere alla semplice lettura dell'atto di citazione cio che si domanda, perchè egli possa o ammettere o prepararsi ad una giusta difesa*" (Vol. XXIV.I.914);

Ċertament l-att taċ-ċitazzjoni hu aktar milli ċar sa dan il-punt għax minn imkien ma jirriżulta li l-konvenut kellu xi diffikultà li jifhem dak li l-attur kien qed jitlob lill-Qorti li tikkundannah - dan fil-verità hu aktar minn ċar fil-mod kif iċ-

ċitazzjoni kienet redatta - u wisq anqas ma hemmx dubbju li l-konvenut kellu xi esitazzjoni *fuq* il-linja ta' difiża li ried jopponi u li fil-fatt oppona fit-talbiet attriċi. Jekk - skond l-appellant - l-att taċ-ċitazzjoni kien nieqes minn dik il-preċiżazzjoni ġuridika li jesiġu t-talbiet attriċi dan kien biss se mai jissarraf fi żvantaġġ għall-attur u seta' anke possibbilment jippreġudika t-talbiet tiegħu imma ma kienx qatt iwassal għan-nullità ta' l-att promotur ta' dawn il-proċeduri;

Ġie ukoll finalment ritenut fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Bonnici *vs* Eucharistico Zammit *nomine*,** deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta' Jannar, 1986, illi: "L-oġġett u r-raġuni ġudizzjarja għandhom ikunu mfissra ċar u sewwa fiċ-ċitazzjoni. Dan ma jfissirx però li kwalunkwe nuqqas da parti ta' l-attur għandu mill-ewwel jiġi meħud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta' l-artikolu 155 (1) (*illum* 156) tal-Kodiċi ta' Proċedura u għalhekk iġib miegħu n-nullità taċ-ċitazzjoni. Infatti, biex ċitazzjoni tiġi mwaqqa' irid ikun hemm raġuni gravi u fost kollox, għandu jiġi eżaminat jekk iċ-ċitazzjoni tkunx defiċjenti jew żbaljata b'mod li l-konvenut ikun jista' jiġi ppreġudikat fid-difiża tiegħu". In-nullità ta' l-att taċ-ċitazzjoni minħabba n-nonosservanza ta' din id-disposizzjoni għalhekk, anke jekk tkun waħda intrinsika in kwantu tirriżulta *mill*-att innifsu ma għandhiex tkun waħda biss formali fis-sens li l-fatt waħdu li jirriżulta fin-nonosservanza *kien* iwassal neċessarjament għan-nullità imma kienet relatata u tiddependi mill-preġudizzju li jiġi ppruvat li bħala konsegwenza tagħha jbati l-konvenut li ma jkunx f'posizzjoni li adegwatament jiddefendi ruħu. Preġudizzju li f'dan il-każ manifestament ma jokkorrix;

Fil-meritu l-aggravju ta' l-appellant jirriżulta nsostenibbli fil-liġi. Din il-Qorti eżaminat l-analiżi ġuridika nteressanti li għamlet l-Ewwel Qorti tad-disposizzjonijiet applikabbli għall-fatti in kawża u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti

għalkemm din il-Qorti għandha x'tikkummenta fuq ċerti aspetti tagħhom. L-appellant jagħmel ħafna enfasi fuq id-distinzjoni bejn "terrazzin" u "bejt" u donnu jifhem li la l-artikolu 472 (1) tal-Kap. *16* jitkellem dwar "bejt" u "taraġ li jieħu għall-bejt" dak *l-artikolu* ma kienx japplika għal każ in eżami. L-appellant *isostni* illi l-Ewwel Qorti kienet taqbel ma' din is-sottomissjoni għaliex irriteniet li "għalkemm ma jidhirx li hemm artikolu *ad hoc* fil-Kodiċi Ċivili, il-liġi tagħna xorta ma tridx *li jkun hemm* din is-suġġezzjoni ta' fond għall-ieħor". Fil-verità s-sentenza tissuġġerixxi proprju l-oppost. L-Ewwel Qorti qalet illi ma jidhirx li kien hemm artikolu li jikkorrispondi ma' dak li kien fih il-Kodiċi De Rohan li ma kienx leċitu li jinfetħu twieqi fuq l-arja tal-ġar jekk ma jkunx ippruvat illi dik l-arja tkun ġiet *akkwistata minn min ikun* irid jiftaħ it-tieqa bi kwalunkwe *titolu*. L-Ewwel Qorti, però, qalet ukoll u dan hu rilevanti, illi l-*liġi ċivili* llum xorta ma tridx li jkun hemm is-suġġezzjoni ta' *fond* għall-ieħor jekk ma jkunx hemm servitù. Infatti, din id-distinzjoni bejn "terrazzin" u "bejt" hi aktar apparenti milli reali. L-artikolu 427 (1) hu traduzzjoni bil-Malti ta' l-artikolu 123 (1) ta' l-Ordinanza VI ta' *l-1868 li testwalment jgħid li*: "*Colui nei cui edifizio vi sono scale che conducono al terrazzo è tenuto ad innalzare il muro divisorio per sei piedi dal livello del terrazzo a proprie spese*". Il-kelma *terrazzo* kienet tinkludi kemm il-bejt *kif* ukoll dak li wieħed probabbilment issejjaħ terrazzin tat-tip taħt eżami. Mhux biss hu ovvju illi, una volta r-*ratio legis* hu kjarament dak *li* tiġi evitata *l*-introspezzjoni, hu għal kollox immaterjali f'liema livell ikun jinstab il-bejt li minnu setgħat issir dik l-introspezzjoni basta u sakemm dan ikollu konfini mal-proprjetà adjaċenti b'ħajt li jiddividi *ż-żewġ* fondi - ħajt diviżorju - u sakemm, naturalment il-livell ta' dan il-bejt ikun għola minn dak tal-fond sottostanti.. Fir-rigward ta' l-aċċess għal dan it-terrazzin *li l-Qorti* tekwiparah għal kull fini u effett tal-liġi ma' "bejt". Hu għal kollox irrilevanti kif u b'liema mezz il-konvenut appellant seta' jaċċedi għalih sakemm dan ikun jista' hekk jagħmel b'mod li jkun jipprovdi aċċess għal

dak l-użu li għalih il-bejt ikun adibit. Fil-każ taħt eżami hu ovvju illi l-konvenut għandu aċċess regolari għal dan it-terrazzin fil-livell li jinstab permezz ta' taraġ li mit-triq jagħti għall-fond - appartament tiegħu u li minnu hemm aċċess għat-terrazzin *de quo* fuq il-parti ta' wara tiegħu;

F'dan il-kuntest ġie ritenut minn dawn il-Qrati illi:

Il-fatti li wieħed ikollu bejt bla taraġ mhux biżżejjed biex jeħilsu mill-obbligu tiegħu li jibni opramorta fuq dak il-bejt. Biex jeħles minn din ir-responsabbilità jeħtieġ li użu minn fuq il-bejt ma jsirx (Vol. XXIX.II.1230). Fejn hemm obbligu ta' bini ta' opramorta din kellha ssir kif ipprovdut fl-artikolu 123 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 (illum artikolu 427 (1) Kodiċi Ċivili) u jekk il-ġar tal-fond sottostanti hekk jesiġi l-opramorta kellha ssir ta' l-għoli speċifikat f'dan l-artikolu;

Skond il-liġi min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt għandu jgħolli a spejjeż tiegħu l-ħajt diviżorju u skond il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna d-dritt ta' wieħed li jġiegħel lill-ieħor itella' l-opramorta fuq il-bejt għandu jiftiehem fis-sens illi dan id-dritt jeżisti mhux biss meta fil-fond ta' l-ieħor ikun hemm taraġ regolari li jagħti għal fuq il-bejt imma ukoll meta l-bejt kien faċilment aċċessibbli b'xi mod jew ieħor u jkun abitwament użat u għalhekk ikun abitwali l-*iskomdu ta' min ikun jgħammar fil-proprjetà suġġetta għal dan* l-iskomdu (Vol. XLII.II.989, Vol. XXIX.II.1230, Vol. IIV.125, Vol. VII.93). Interessanti f'din il-ġurisprudenza kopjuża, li bħala fl-istess vena hemm oħrajn; is-sentenza fl-ismijiet **Paolo Tanti *vs* Carmelo Tanti**, fejn il-Qorti ddeċidiet li kellha ssir opramorta skond kif ipprovdut f'dan l-artikolu mhux fuq il-bejt tal-fond meritu tal-kawża imma fuq is-saqaf ta' mqajjel f'livell ferm aktar baxx li ma kienx aċċessibbli minn taraġ regolari imma kien faċilment aċċessibbli b'mezzi oħra u kien

abitwalment użat, bejt fuq imqajjel li seta' jkun ikkomparat mat-terrazzin taħt eżami u fl-istess livell aktar baxx tal-fond (Vol. XXIX.II.885);

L-artikolu 427 (1) (qabel l-artikolu 464) ġie kostantament interpretat fis-sens li l-leġislatur ried jelimina kull introspezzjoni għal ġo proprjetà ta' ħaddieħor bil-konsegwenti skomdu lil min jgħammar fil-fond soġġett għal dik l-introspezzjoni. Ġie ritenut li dan l-artikolu jikkrea servitù legali magħmula għar-raġunijiet ta' ordni pubbliku. "*L'opera morta di cui all'articolo 123 dell'Ordinanza VII del 1868 deve considerarsi quale servitù legali nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all'esercizio del diritto di propietà vicine o contigue. La naturale conseguenza che discende da tale principio e che, trattandosi di disposizioni restrittive della proprietà, deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono necessario o almeno vantaggioso l'innalzamento dell'opera morta*" (Vol. XXVI.I.466);

L-artikolu 464 (issa 427) tal-Kodiċi Ċivili li jitkellem dwar it-titligħ ta' ħajt diviżorju, jekk il-bini għandu taraġ li jagħti għall-bejt, jinsab fit-Tieni Kiteb tal-Kodiċi Ċivili intitolat "Fuq il-Jeddijiet fuq il-Bini" taħt it-Titolu IV "Fuq is-Servitujiet Predjali" u dejjem ġie kkunsidrat u ttrattat fil-ġurisprudenza tagħna bħala servitù legali favur il-fond li jagħti l-introspezzjoni u mhux favur il-persuna li minn żmien għal żmien tkun tgħix f'dan il-post. Kif josserva l-Pacifici Mazzoni infatti: "*La servitù non puo esssere imposta che sopra una cosa, ma puo essere stabilita a favore tanto di una cosa, quanto di una persona. Di qua la distinzione delle servitù in prediale è personale rapporto al soggetto a cui deve profittare*" (Codice Civile Italiano Commentario (Vol. I, Libro II, 310)) (**Elizabeth Grech vs Carmen Vella**, deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Marzu, 1984);

Issa dan l-element ta' servitù hu mportanti li jiġi enfasizzat għaliex ipoġġi limiti fuq eżerċizzju ta' dak id-dritt da parti tas-sid tal-fond servjenti. Is-servitù huwa jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond *fuq fond ta' ħaddieħor sabiex isir użu minn dan* il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid. Proprju peress illi s-servitù hija piż, il-liġi tipprovdi illi s-sid tal-fond dominanti, f'dan il-każ il-fond ta' l-appellant, ma jista' jagħmel ebda tibdil li bih itaqqal il-piż tas-servitù u meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tagħha wieħed kellu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ billi jittieħdu b'qis id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu, iż-żmien li fih ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond bl-anqas ħsara tal-fondservjenti. Hu f'dan il-kuntest li ssir importanti l-kwistjoni *jekk il-ħajt fejn hemm l-opramorta li l-attur qed jesiġi* li tiġi inalzata huwiex ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tal-kontendenti jew jekk dak il-ħajt jagħtix għall-arja li mill-għoli ta' tlettax-il filati 'l fuq ġiet akkwistata mill-konvenut appellant. Dan għaliex f'din l-aħħar eventwalità kienu jkunu applikabbli l-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Angelo Galea *vs* John Micallef**, deċiża fil-11 ta' Ġunju, 1971 li għaliha hemm referenza fis-sentenza appellata li kkunsidratha;

Din il-Qorti tistabbilixxi mill-atti illi l-konvenut appellant ma ġabx il-prova sodisfaċenti u konklussiva illi huwa hu fil-fatt il-proprjetarju ta' l-arja appena msemmija. Fin-nuqqas ta' din il-prova *ukoll ikkostata mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata*, din il-Qorti ma tarax kif tista' tadotta l-konsiderazzjonijiet f'dik is-sentenza u allura r-rimedju suġġerit minn din il-Qorti għall-*fatti ta' dik* il-kawża. Għandu jingħad li f'dik il-kawża din il-Qorti kienet stabbilit illi l-appellat kien bena fuq l-arja tiegħu u fetaħ it-twieqi in kwistjoni fuq l-arja tiegħu stess li hu kien espressament akkwista u seta' allura jiftaħ it-twieqi kif fil-fatt tiegħu proprju sakemm ma jinedix id-drittijiet tal-gar. Fin-

nuqqas ta' din il-prova konklussiva li l-konvenut appellant kien il-proprjetarju ta' l-arja sovrastanti l-ġardina ta' l-appellat 'il fuq minn tlettax-il filata, din il-Qorti ma tarax kif tista' tadotta r-rimedju li din il-Qorti tat lill-ġar kontra l-introspezzjoni mill-bejt tal-fond viċin. Għandu jkun ċar ukoll li f'din il-kawża mhux qiegħed jiġi deċiż jekk effettivament dik l-arja tappartjenix lill-konvenut appellant jew lill-attur appellat jew lil terzi. F'dan ir-rigward ma hemm l-ebda talba u l-materja tibqa' mpreġudikata bejn il-kontendenti. Il-Qorti qed tiddikjara biss illi bħala fatt ma jirriżultax ippruvat fl-atti <u>akkwiżiti</u> li dik l-arja kienet ta' proprjetà ta' *l-appellant*;

Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax, kif innotat l-Ewwel Qorti, illi anke fil-kawża **Galea *vs* Micallef**, *appena ċċitata din il-Qorti dehrilha li kellha tipproteġi d-dritt tal-fond sottostanti mill-introspezzjoni* għaliex anke *fil-każ fejn hu ppruvat illi t-twieqi kienu jagħtu għal fuq arja proprjetà tas-sid sovrastanti in kwantu kienet ġiet minnu akkwistata, xorta l-introspezzjoni mill-fond dominanti kien qed jikkostitwixxi piż għall-fond sottostanti u kienet allura tinvadi l-arja li ċertament kienet ta' proprjetà ta' dak il-fond. Dak il-piż kellu jiġi ridott għal minimu* u kien għalhekk illi f'dik il-kawża kienet ipprovdiet rimedju ta' lqugħ li jostakola l-introspezzjoni. Ġustament l-Ewwel Qorti f'din il-kawża fejn, kif ingħad, *ma tirriżultax* din il-prova konklussiva ta' l-akkwist ta' l-arja li għal fuqu mmedjatament tagħti l-*opramorta, argumentat li kien applikabbli s-subinċiż (1) ta' l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili in kwantu bl-inalzament ta' l-*opramorta kif mitlub mill-attur appellat, il-konvenut appellant kien se jibqa' jgawdi d-dritt ta' arja u dawl li kellu għall-fond tiegħu, waqt li kienet ser tiġi evitata b'mod komplet il-possibbilità ta' introspezzjoni mill-fond tal-konvenut għal fuq il-fond ta' l-attur. Wieħed jista' ukoll iżid illi l-fatt li jonqos il-prova konklussiva illi l-arja li għal fuqha tagħti l-opramorta hija ta' proprjetà tal-konvenut f'kull każ jimpedixxi lil din il-Qorti illi tagħti rimedju simili għal dak li din il-Qorti tat fil-kawża

Galea *vs* **Micallef**, billi kieku hekk kellha taghmel, kull kostruzzjoni li setghet issir biex timpedixxi l-introspezzjoni kienet tkun qed tinvadi l-arja proprjetà ta' haddiehor;

Is-sentenza appellata allura timmerita illi tiġi kkonfermata;

Ghal dawn il-motivi u ukoll ghal motivi kkunsidrati mill-Ewwel Qorti, l-appell hu miċhud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jithallsu mill-konvenut appellant. Iż-żmien biex isiru x-xoghlijiet kif awtorizzat mill-Ewwel Qorti ghandu jibda jiddekorri mil-lum.