2 ta' Marzu, 1984

Imħallef:-

Onor. Carmelo Scicluna LL.D.

Margaret Scicluna

versus

Emanuel Camilleri

Blokk ta' *Flats* - L-arja tax-*Shaft* - Ftuħ ta' Tieqa

F'każ ta' blokk ta' flats *l-arja tax-*shaft *tkun komuni għall-*flats *li jiċċirkondawha u sa l-għoli tal-*flats *rispettivi fid-diversi sulari. Fi kliem ieħor is-sidien tal-*flats *fil-pjan terren huma komproprjetarji ta' l-arja tax-*shaft *sa l-għoli tal-pjan terren, u l-arja fuq dak il-livell u sa l-għoli tal-*flats *ta' l-ewwel sular tkun komuni għall-*flats *li jiċċirkondawha f'dak is-sular; u bl-istess mod jingħad għall-*flats *oħrajn li jista' jkun hemm f'xi sulari oħrajn.*

*F'dan il-każ billi l-*flat *ta' l-atturi jinsab f'sular aktar baxx minn dak tal-konvenut, dan ma jidhirx li bil-ftuħ tat-tieqa in kwistjoni illeda d-drittijiet ta' l-atturi billi huwa fetaħ it-tieqa fuq l-arja tiegħu stess jew talvolta komuni ma' ħaddieħor, salv li l-konvenut għandu jirrispetta l-użu tax-*shaft *skond id-destinazzjoni tiegħu. Il-konvenut ma għandux dritt ta' introspezzjoni għal ġo l-arja tal-*flats *sottostanti.*

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' kamra fuq il-

bejt li kkonverta f'*self contained flat*, u li hija sovrastanti għall-appartament ta' l-istanti, *flat* numru 7, Linsey Court, Triq Dobbie, Paceville; illi l-konvenut fetaħ tieqa abużivament u mingħajr kunsens ta' l-istanti fl-istess *self contained flats*, fis-sular tal-bejt, u din it-tieqa tagħti għal ġol-bitħa komuni (*shaft*); u billi minn din it-tieqa wieħed jista' jħares għal ġol-kċina tal-*flat* ta' l-istanti, u b'hekk ġiet ikkreata servitù li taggrava aktar il-fond ta' l-istanti; talbu: (1) illi jiġi ddikjarat li l-konvenut m'għandu ebda dritt biex jiftaħ u jżomm miftuħa l-imsemmija tieqa; (2) illi jiġi lilu prefiss żmien qasir u perentorju biex jagħlaq l-istess tieqa b'mod permanenti, *occorrendo* taħt direzzjoni ta' perit jekk ikun il-każ; u (3) illi fin-nuqqas huma jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji biex jingħalaq l-imsemmija tieqa b'mod permanenti a spejjeż tal-konvenut;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal: (1) illi t-talba attriċi mhix fondata fil-fatt u fid-dritt; (2) illi flok l-opramorta tal-bejt, li minnu xorta waħda wieħed seta' jħares għal fuq it-tieqa tal-kċina ta' l-attriċi, il-konvenut bena kamra li mit-tieqa tagħha l-viżjoni hija ristretta, għaliex l-istess tieqa hi mibnija f'għoli ta' xi żewġ metri mill-art tal-kamra, u konsegwentement il-konvenut hu mpedut milli jħares għal ġol-kċina tal-*flat* ta' l-atturi; u (3) illi bl-għemil tiegħu l-konvenut la ħoloq u lanqas aggrava xi servitù, għaliex it-tieqa tagħti għal ġo *shaft* komuni, li l-iskop ewlieni tiegħu hu li l-*flats* kollha jieħdu l-arja minnu;

Rat ir-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju, l-A.I.C. Joseph Huntingford, minnu debitament maħlufa;

Rat id-dokumenti esebiti, kif ukoll l-atti l-oħrajn kollha tal-proċess; u

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-*flat* numru 7, Lindsey Court, Triq Dobbie, Paceville, filwaqt li l-konvenut huwa proprjetarju tal-*flat* numru 5, fl-istess blokk ta' bini. Il-*flat* ta' l-atturi jinsab fis-sular li jaħbat immedjatament taħt il-livell tal-bejt anness għall-*flat* numru 5, fejn kien hemm ukoll *washroom*. Il-konvenut estenda din il-*washroom* u bena fuq l-istess bejt speċi ta' *flatlet* jew *annexe* mal-*flat* tiegħu, konsistenti f'kamra tas-sodda, kamrin tad-W.C. u *recess* fejn wieħed jista' jieħu *snack*. Fil-kamrin tad-W.C., u preċiżament fil-ħajt li jagħti għax-*shaft* tal-*flats* u li nbena fuq l-opramorta ġà eżistenti, il-konvenut fetaħ tieqa li tħares fuq l-istess *shaft*. Din it-tieqa hija żewġ piedi wiesa' bi tliet piedi u nofs għoli, tinsab erba' piedi 'l fuq mill-art tal-kamra u taħbat faċċata tat-tieqa tal-kċina fil-*flat* ta' l-atturi. Issir riferenza għall-pjanta f'paġna 26 tal-proċess għall-aħjar intendiment ta' dawn il-fatti;

Illi l-atturi qed jipprotestaw għall-ftuħ ta' din it-tieqa u jgħidu li l-konvenut ma kellu ebda dritt jiftaħha, u li hija ta' inkonvenjent kbir għalihom, peress li minnha wieħed jista' jħares għal ġol-kċina tal-*flat* tagħhom u kif jidher mix-xhieda, anke minħabba l-ħsejjes tal-*flushing* meta dan jiġi użat. Fi kliem ieħor il-konvenut ġie li kkrea servitù bla dritt għal ġox-*shaft* komuni tal-*flats*, jew inkella aggrava l-eżerċizzju ta' xi servitù li seta' kellu. Da parti tiegħu, il-konvenut jgħid li huwa la ħoloq u lanqas ma aggrava l-eżerċizzju tas-servitù, peress li flok din it-tieqa qabel kien hemm opramorta tal-bejt għal fuq ix-*shaft* tal-*flats* li kienet anzi f'livell aktar baxx (tliet piedi u tliet pulzieri għolja mill-art), mnejn wieħed ukoll seta' jħares (naturalment, anke għat-tieqa tal-kċina tal-*flat* ta' l-atturi). Għalhekk, il-kwistjoni bejn il-partijiet timpernja ruħha fuq il-punt jekk bil-ftuħ ta' l-imsemmija tieqa fl-*annexe* li bena l-konvenut ġietx ikkreata xi servitù abbużiva favur il-fond tal-konvenut gravanti l-fond ta' l-atturi, jew inkella b'dak l-aġir ġiex aggravat l-eżerċizzju ta' xi servitù ġà eżistenti;

Illi l-perit ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni li ġiet ikkreata servitù illegali, peress li t-tieqa ġiet miftuħa, jew magħmula, f'ħajt komuni bejn il-fond tal-konvenut (jiġifieri l-*annexe* li huwa bena kif hawn fuq intqal) u x-*shaft* li huwa ta' proprjetà komuni tas-sidien tal-blokk ta' *flats* in kwistjoni, bla permess jew kunsens tal-komproprjetarji kkonċernati (fosthom l-atturi), u dana bi vjolazzjoni ta' l-artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li "ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens ta' l-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju". Inoltre, l-istess perit qal: "huwa rilevanti ħafna li f'dan il-ħajt taħt it-tieqa *de quo* ma hemx twieqi oħra fis-sulari sottoposti u naturalment l-arkitett li ddisenja dawn il-*flats* dan għamlu bi skop, biex ikun hemm ċerta privatezza fil-*flats* kollha"; u żied jgħid li mit-tieqa in kwistjoni wieħed attwalment "jista' jħares għal ġol-kċina tal-*flat* ta' l-atturi u b'hekk ġiet ikkaġunata inkonvenjenza u ħsara lill-proprjetà ta' l-atturi";

Issa s-servitù hija mfissra fl-artikolu 427 (1) tal-Kodiċi Ċivili bħala "jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond, fuq xi fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid". Is-servitujiet jinħolqu mil-liġi, jew mill-fatt tal-bniedem (artikolu 438, Kodiċi Ċivili); però, is-servitù ma tistax tiġi preżunta, u jeħtiġilha tiġi ppruvata, u f'każ ta' dubbju għandha tiġi eskluża (Pacifici Mazzoni, *Servitù Prediali*, para. 2, ikkwotat b'approvazzjoni fil-kawża **Giovanni Sant *vs* Vincenzo Bugeja *et***, P.A. 12.2.1959, Vol. XLIII.II.627);

Il-Qorti, wara li rriflettiet sewwa fuq iċ-ċirkostanzi tal-każ, hija tal-fehma li f'każ ta' blokk ta' *flats*, u sakemm ma jirriżultax il-kuntrarju u bil-forma rikjesta mil-liġi, skond il-prova li tkun trid issir, l-arja tax-*shaft*, ikun komuni għall-*flats* li jiċċirkondawha u sa l-għoli tal-*flats* rispettivi fid-diversi sulari; jiġifieri kull *flat* jokkupa l-arja kollha, minbarra sa ġewwa nett, u tul il-wisa', u l-estensjonijiet kollha tiegħu laterlament. Fi

kliem ieħor, is-sidien tal-*flats* fil-pjan terren huma komproprjetarji ta' l-arja tax-*shaft* sa l-għoli tal-pjan terren, u l-arja fuq dak il-livell u sa l-għoli tal-*flats* fl-ewwel sular tkun komuni għall-*flats* li jiċċirkondawha f'dak is-sular, u bl-istess mod jingħad għall-*flats* li jista' jkun hemm f'xi sulari oħrajn - salv dak li se jingħad aktar 'l isfel. Il-Qorti qed tibbaża din l-opinjoni fuq dak li ġie ritenut fil-kawża **Angelo Galea** ***et noe vs*** **John Micallef,** deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 1971, u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Ġunju, 1971. F'dik il-kawża l-konvenut kien xtara l-arja fuq terran ġà eżistenti (u li anteċedentement kien inbiegħ mingħajr l-arja tiegħu) u meta bena dik l-arja fetaħ twieqi li kienu jagħtu għal ġol-bitħa tat-terran. L-attur kien oġġezzjona u qal li dawn kienu jikkostitwixxu kreazzjoni ta' servitù fuq il-fond tiegħu. Il-Qorti qalet hekk: "Meta l-konvenut xtara "l-*air space ... over the ground floor 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. Mela, kif sewwa qal il-konvenut, huwa fetaħ fuq arja tiegħu u ma kkostitwixxa ebda servitù kif jallegaw l-atturi għaliex servitù tfisser dritt fuq proprjetà ta' ħaddieħor ... Naturalment il-konvenut ma jistax jibni b'mod li ma jippermettiex lill-atturi jużaw il-bitħa tagħhom. L-akkwist ta' l-arja da parti tiegħu fuq il-fond kollu m'għandux jiġi interpretat f'dan is-sens assolut, imma rispettat l-użu tal-bitħa skond id-destinazzjoni tagħha ... Għall-kumplament, però, il-konvenut għandu dritt juża mill-arja kollha minnu akkwistata, u mhux jibni b'mod li t-twieqi ma jiġux iħarsu fuq il-bitħa ta' l-atturi";

Illi, għalhekk, billi l-*flat* ta' l-atturi jinsab f'livell ossia f'sular aktar baxx minn dak ta' l-*annexe* tal-konvenut, dan ma jidhirx li bil-ftuħ tat-tieqa in kwistjoni illeda d-drittijiet ta' l-atturi, stante li dan fetaħ it-tieqa fuq l-arja tiegħu stess, jew talvolta komuni ma' ħaddieħor, iżda mhux ma' l-atturi li l-*flat* tagħhom jinsab f'livell jew sular aktar 'l isfel, salv li l-konvenut

għandu jirrispetta l-użu tax-*shaft* skond id-destinazzjoni tiegħu. Iżda, il-konvenut ma għandux dritt ta' introspezzjoni għal ġol-arja tal-*flats* sottostanti, u għalhekk il-limitazzjoni għandha tifforma parti mid-dispositiv;

Għaldaqstant, il-Qorti ma tistax taqbel mal-konklużjoni peritali, imma se tiddeċidi fis-sens kif fuq ingħad;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tiċħad id-domandi attriċi, iżda l-konvenut għandu jagħmel fi żmien xahar sal-lum delu fit-tieqa in kwistjoni biex, filwaqt li jieħu l-arja u d-dawl, tiġi evitata b'mod effikaċi u permanenti l-introspezzjoni fuq il-fond ta' l-atturi u *flats* f'livell aktar 'l isfel, u dana għas-sodisfazzjon ta' l-A.I.C. Joseph Huntingford li qed jiġi nnominat għal dan l-iskop, u li għandu jiċċertifika li dan sar b'nota għaldaqshekk ippreżentata fir-reġistru biex tibqa' kkonservata ma' l-atti ta' din il-kawża, a spejjeż tal-konvenut. Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu nofs kull wieħed, jiġifieri nofs mill-atturi bejniethom u nofs mill-konvenut.