QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-Erbgha 8 ta' Marzu, 2017

Rikors Numru: 720/2010 JPG

Kawza Numru: 11

Joseph Mallia (ID 370635M) u martu
Margaret Mallia (ID 156309L) u
b'digriet tad-19 ta' Jannar, 2017
l-atti ta' Margaret Mallia gew trasfuzi
f'isem Joseph Mallia, Elizabeth
Catherine Mallia, Nathan Julian Mallia,
Ignatius Mallia u Rebecca Gouder.

VS

Deborah Schembri

Il-Qorti :

Rat ir-rikors gurament ta' Joseph Mallia (ID 370635M) et datat 19 ta' Lulju, 2010, li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tad-djar umru 135 u Numru 137, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-gnien tal-Fond 135 u l-bitha tal-fond numru 137 u l-arja taghhom huma adjacenti u kontigwi;

2. Illi l-intimata hija s-sid tal-fond Numru 136, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, liema fond hija in parti sovrapposta ghal-istess dar numru 137, proprjeta' tar-rikorrenti, izda l-fond ta' l-intimata ma tgawdi minn l-ebda drittijiet jew servitujiet fuq il-bitha nterna msemija;

3. U billi l-intimata zviluppat il-proprjeta taghha billi wara li telghet il-hajt divizorju fethu diversi aperturi u twieqi fl-istess hajt, liema aperturi u twieqi jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

4. U billi inoltre l-istess zvilupp biddel il-kors ta' l-ilma tax-xita u dana peress li ghalkemm fil-passat l-ilma li kienet taqa' fuq il-bejt ta' l-intimata kienet tibqa' nisla ghal gol-proprjeta tar-rikorrenti u l-bjar taghhom, issa l-ilma giet derottata ghal gos-sistema tad-dranagg; u inoltre t-tkabbir tas-sistema tad-dranagg fil-kond ta' l-intimata aggravat is-servitu mposta fuq ir-rikorrenti billi kibret il-piz ta' dranagg li jaghti ghal fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti;

5. U billi inoltre l-intimata naqset li ttella' l-opra morta minn fuq il-bjut taghha adjacenti mal-proprjeta tar-rikorrenti u anke ghamlet xi hsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti konsistenti fost ohrajn fil-ksur ta' xi xorok tal-garage, u anke gie maghluq xi ventilatur li r-rikorrenti kellu;

6. Illi dana kollu kirrizulta wkoll mir-rapport tal-perit Renato Laferla, hawn esebit u anness bhala dokument 'A';

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna, m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi bil-ftuh ta' aperturi u twieqi godda fil-hjat divizorju gew vjolati u menomati d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara inoltre u fil kwalsiasi kaz illi bl-izvilupp li sar fil-fond ta' l-intiamta gew imposti u/jew diversi aggravati diversi servitujiet ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Tikkundanna l-intimata tirrintegra l-proprjeta tar-rikorrenti billi jitnehha kull piz zejjed li gie impost fuq l-istess proprjeta' inkluz ukoll billi jinghalqu l-aperturi u twieqi li nfethu u dana kollu taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-qorti u fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

4. Tawtorizza r-rikorrenti, fil-kaz ta' l-inadempjenza tal-intimati, biex huma stess jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni sabiex jintegraw il-proprjeta' taghhom u dana taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti u ghas-spejjez tal-intimata;

5. Tillikwida d-danni kkagunati lill-rikkorenti bl-ghajnuna, jekk ikun mehiteg minn periti nominati, u tordna l-hlas tal-istess ammonti.

Bl-ispejjez, il-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tal-24 t'Awissu, 2010 li bih appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-2 ta' Novembru, 2010;

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Deborah Schembri (ID 25770M) (Vide fol 20) datata 24 ta' Frar, 2011 li taqra hekk:

1. *Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

2. *Illi mhuwiex minnu li l-eccepjenti ikkostitwiet jew aggravat xi servitujiet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;*

3. *Illi l-eccepjenti ghamlet u qeghda taghmel uzu legittimu mid-drittijiet taghha, u x-xoghlijiet li ghamlet kienu kollha mehtiega, saru skont is-sengha u l-arti, skond il-ligi u bil-permessi kollha mehtiega;*

4. *Illi ghal kuntrarju t-talbiet rikorrenti huma vessatorju u ma jservuhom ebda utilita' kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Lulju, 2010 fejn gie mahtur l-Assistent Gudizzjarju Dr Michael Camilleri sabiex jigbor il-provi u l-kontro-ezamijiet tal-partijiet. (Vide Fol 10);

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Mejju, 2011 li permezz tieghu gie appuntat bhala Perit Tekniku l-Perit Robert Musumeci bl-assistenza ta' Perit Legali Dr Patricia Mifsud a spejjez provizorjament rikorrenti. (Vide Fol 26);

Rat ir-rikors ta' Dr Patricia Mifsud datat 30 t'April, 2012 ghall-ezenzjoni mill-inkarigu moghtija u d-digriet tat-3 ta' Mejju, 2012 li permezz tieghu giet sostitwita b'Dr Simon Micallef Stafrace (Vide Fol 28);

Rat il-verbal taghha tas-seduta tal-5 ta' Novembru, 2012 li permezz tieghu gie revokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju Dr Michael Camilleri. (Vide Fol 37);

Rat illi r-relazzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci pprezentata fit-3 ta' Dicembru, 2014. (Vide Fol 53) u mahluf fit-22 ta' Mejju, 2015. (Vide Fol 73);

Rat il-verbal tal-4 ta' Novembru, 2015 (Vide Fol 162) fejn il-partijiet iddikjaraw li ma jehtigielhomx li jghamlu nota ta' osservazzjonijiet. (Fol 167);

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni finali mid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' Jannar, 2017 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti Mallia huma l-proprjetarji tad-djar Numru 135 u Numru 137, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-gnien tal-fond numru 135 u l-bitha tal-fond numru 137 u l-arja taghhom huma adjacenti u kontigwi. Min-naha l-ohra, il-konvenuta Deborah Schembri hija s-sid tal-fond Numru 136, Triq il-Kulleg l-Antik, Sliema, liema fond huwa **in parti sovrappost ghal-istess dar numru 137**, propjeta' tar-rikorrent. Il-Perit Legali annetta *block plan* skalata u numru ta' ritratti li ttiehdu waqt l-imsemmija accessi u li qed jigu markati bhala **DoK RM1** u **DoK RM2**[1] flimkien ma dan ir-rapport;

Fir-relazzjoni taghhom il-Perit Legali u l-Perit Tekniku sostnew illi l-kwistjonijiet bejn il-kontendenti kienu s-segwenti:

1. L-aperturi (tlieta fit-tieni sular) fil-hajt divorzju li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti, liema twieqi jharsu fuq il-bitha sottostanti tar-rikorrent;

2. Is-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, fejn inqasmet wahda mix-xorok;

[1] Vide fol 81

3. L-ilma tax-xita li jingabar fuq it-terazzini u li allegatament kien fil-perjodu antecedenti jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-terazzini fil-fond tal-konvenuta;

4. L-ilma tax-xita li jingabar f'zewg terrazini li fuq in-naha ta' quddiem tal-fond tal-konvenuti u li issa qed imur direttament fid-dranagg fil-fond sottopost tar-rikorrent;

5. Il-qatran li ngarr bl-ilma tax-xita mit-terrazin tal-konvenut ghal fuq il-hitan tar-rikorrent li jhares lejn il-gnien ta' l-istess rikorrent.

Mill-provi prodotti fir-rigward tal-aperturi (tlieta fit-tieni sular) fil-hajt divizorju, Joseph Mallia xhed: *"Meta kienu qed jaghmlu t-twieqi ghal fuqi,* ***il-Perit Laferla, ghan-nom tieghi, kellem lill-haddiema ghax dawn kienu gejjin kbar*** *u kienu cekknuhom imma xorta bqajt* ***nghid li l-progett ma kienx skond il-ligijiet kif qed jissugerili l-avukat tieghi.*** *Mistoqsi jekk wara li biddlu l-qies tat-twieqi hallejthomx ikomplu, jien qatt ma waqqafthom izda ridt li kollox ikun skont il-ligi.*[2]*"* Il-konvenuta Deborah Schembri sostniet illi: *"Dwar it-twieqi nghid li ahna ghamilnihom skond il-permess u Mallia qalilna biex dawn jinghalqu bizzejjed biex ma nittawlux go fih jew inkella inhalli kollox kif inhu u naghtih somma ta' flus ekwivalenti ghal LM 27,000 (seba w ghoxrin elf liri Maltin).* ***Mallia oggezzjona ghal tlett itwieqi. Kellimt lill-perit u ghalaqthom skond il-ligi u skond il-perit gew rewwieha u allura skond il-ligi.***[3]*'* Fuq l-istess kwistjoni, Deborah Schembri ziedet tghid: "*Dwar t-twieqi nghid li wara li kienu lesti u kien kellimna Mallia u qaghad jistenna li nlestihom ghax kien kuljum ihares lejna, wara li rcevejna l-ittra* ***ghalaqnihom ghall-qies li hemm illum skond parir li tana l-perit David Pace. Nghid li issa dawn m'ghadhomx twieqi izda rewwiehat.";***[4]

[2] Xhieda moghtija nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2013, a fol 111 sa 113

[3] Xhieda moghtija nhar il-hamsa w' ghoxrin (25) ta' Ottubru 2013 a fol 117 sa 119

[4] Xhieda moghtija nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu 2014, a fol 124 sa 126

B'refenza ghas-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, Joseph Mallia xehed: *"Jien m'ghamiltx mill-ewwel il-proceduri biex inzomm il-konvenuta, ghaliex kont qed nistenna l-konvenuta tirranga l-hsarat u jasal xi mument li l-irregolaritajiet, u cioe' li jirrigwardjaw ir-rainwater u tal-bini li hargu zejjed, jigu regolati. Il-hsarat u cioe'* ***ix-xorok miksur****, il-hmieg u l-pjanti fil-bitha u l-irregolaritajiet fil-bini,* ***ma gewx irrangati****.[5]"* F'dan ir-rigward, il-konvenuta Deborah Schembri sostniet: "*Semmielna wkoll xorka wahda li kienet inkisret. Il-perit kien qall li ma hemm xejn imkisser.* ***Dejjem jekk kienet imkissra, jien ma kontx se nsib oggezzjoni nirranga."[6];***

B'referenza ghall-ilma tax-xita li jingabar mit-terrazini u li kien jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-terrazini sovrastanti fil-fond tal-konvenuta Joseph Mallia xehed: *"Jien ghandi problema ghaliex il-bicca li tmiss mal- (fond)135* ***m' ghadhiex taqleb l-ilma fuqi u bhala bini dik hi illegali. Jekk tkun legali m' ghandiex problema hlief li l-ilma rridu jaqa' ghandi."*** Manuel Cassar (disinjatur tad-dar tal-konvenuta) xehed is-segwenti: "*Qed nuri dokument li qed nimmarka bhala* ***MC21031401****. Nispjega li l-ilma kien jingabar fit-terrazin li huwa delinjat bl-ahmar. It-terrazin ghandu "area" ta' circa 11.34 metri kwadri.* ***L-ilma kien imur ghand ir-rikorrent.*** *L-ilma li jingabar fil-parti rimanenti tal-bejt kien imur ghand il-konvenuta. Din il-pjanta turi s-sitwazzjoni kif kienet qabel ma tellajna sular iehor.* ***Illum qed niffrankawlu l-ilma li jmur ghand ir-rikorrent u kieku ghad hemm l-ilma u r-rikorrent jigi biex jibni, ma kienx jista' jaghlaqli t-toqba. Issa ahna iddecidejna li l-ilma jigi dirett kollu ghand il-konvenuta u dana finalment minn katusa li kienet gja ezistenti u li tidher fir-ritratt markat C fid-dokument imsemmi****."* Imaggini aktar spiegattivi huma dawk a fol 144, *photos* 3 u 4.

Fir-rigward tal-ilment dwar il-qatran mal-hitan tar-rikorrento, huwa palezi li l-konvenuti kienu taw xi qatran fuq il-bejt taghhom u dan il- qatran "mexa" ghal fuq il-hitan tar-rikorrent wara li ghamlet ix-xita. Joseph Mallia xehed li meta marret il- konvenuta biex tirrimedja s-sitwazzjoni billi tbajjad il-hajt, huwa

[5] Xhieda moghtija nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2013, a fol 111 sa 113

[6] Xhieda moghtija nhar il-hamsa w' ghoxrin (25) ta' Ottubru 2013, a fol 117 sa 119

qalilhom li dan ma setax isir*: "Jien bdejt nilmenta meta kienu taw xi qatran fil-bejt originali, ghamlet ix-xita u nizel il-qatran mal-hitan tieghi. Kienet giet il-konvenuta ma' ndividwu u qaltli li riedu jbajjdu l-hajt.* ***Jien ghidtilhom le*** *ghaliex dan ma setax isir. Ridt li jerga' jigi kif kien originali."*

Ikkonsidrat:

Art 425 tal-Kodici Civili jipprovdi:

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

Il-Qorti taghraf illi l-interpretazzjoni ta' "hajt divizorju" u "hajt ta' barra" hija ormai pacifika fil-gurisprudenza taghna, - fis-sens li l-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, **u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra** (vide "Gatt vs Mintoff" deciza mil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru, 1999).

Din il-materja giet diskussa mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs 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. L-istess materja giet diskussa mill-istess Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs 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 ghall-fuq parapett tar-rikorrent, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Fis-sentenza fl-ismijiet "Gatt vs Mintoff", il-Qrati taghna rretenew li artikolu 425 tal-Kodici Civili 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".

Il-Qorti di piu taghmel referenza ghal l-eccezzjonijiet tal-intimata Nru tnejn u tlieta fejn jirribattu t-talbiet attrici kuantu ghat-twieqi lamentati billi ssostni li dawn huma biss rewwieha u ad ogni caso koperti bil-permess tal-Mepa. Ghalhekk din il-Qorti taghmel referenza piena ghall-insenjament moghti mill-Mhallef Dr. Tonio Mallia fil-kawza bl-ismijiet Maria Concetta Zammit et vs Peter Paul Ripard et, deciza fit-30 ta' Ottubru 2003 fejn gie ritenut:

"Issa, hu veru wkoll li, skond 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 it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregjudizzju 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 vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero', jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zvillupata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga' giet minnu zvillupata 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 lill-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 vs Borg" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-

Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995)."

Applikat dawn il-principji ghall-kas in ezami ghalhekk, il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Perit Legali u Perit Tekniku fejn jirrigwarda t-twieqi meritu tar-rikors promotorju u ssib illi l-eccezzjonijiet sollevati lill-intimata f'dan ir-rigward insostenibbli. Dan qieghed jinghad il ghaliex mir-ritratti ezebiti tat-twieqi lamentati jidher car illi dawn huwa twieqi regolari u certament mhumiex rewwieha jew ventilator, albeit twieqi mqeghda ftit aktar gholi mis-soltu, li pero' jammettu l-ftuh taghhom facilment – kif del resto jammettu l-introspezzjoni minnhom. – Hawn il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti 04,05,06,07 li jinsabu a fol 81.

Ghal rigward tal-fatt illi t-twieqi meritu tar-rikors promotorju huma koperti bi permess tal-MEPA li gew debitament ezebiti in atti u jinsabu a fol 132 sa 138, irid jinghad li huwa minnu li l-Awtoritajiet Sanitarji u l-MEPA accettaw pjanti li jistghu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi, dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-Awtoritajiet tal-MEPA jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-Awtoritajiet Kompetenti johorgu "**saving third party rights**", u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

Ghal dak li jirrigwarda is-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, huwa inkontestat li **wiehed mix-xorok** li jikkostitwixxi s-saqaf tal-garaxx tal-fond ta' Joseph Mallia huwa **miksur**. Diversi drabi, xorok jinqasam kawza ta' impatt jew piz zejjed (ossija, koncentrat) mill-ambjenti sovrastanti. F'dan il-kaz, il-kamra ta' fuq is-saqaf tax-xorok tappartjeni lill-konvenuta u **wisq probabbli** dan il-ksur huwa rizultat ta' xi impatt fil-fond tal- konvenuta *stante* li l-ambjenti sovraposti jappartjenu lilha. *In oltre,* kienet il-konvenuta stess li tenniet li: ***"Dejjem jekk kienet imkissra*** **(ix-xorka),** ***jien ma kontx se nsib oggezzjoni nirranga";***

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ilma tax-xita li jingabar mit-terrazini u li kien jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-

terrazini sovrastanti fil-fond tal-konvenuta, hu fatt inkontestat, anzi ammess minn Manuel Cassar (disinjatur tad-dar tal-konvenuta), u kif intwera f'Dokument **MC21031401**, li l-ilma kien jingabar fit-terrazin (delinjat bl-ahmar u b'*area* ta' circa 11.34 metri kwadri), kien imur ghand l-attur. Cassar sostna li l-intimati ***"iddecidew li l-ilma jigi dirett kollu ghand il-konvenuta u dana finalment minn katusa li kienet gja esistenti u li tidher fir-ritratt markat C fid-dokument imsemmi."*** Ghalhekk ir-rikorrent huwa korrett meta jghid li l-ilma tax-xita li antecedentement kien provenjenti mit-terrazini tal-konvenuta, **naqas**.

Ghal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent li, kawza tax-xogholijiet imwettqa mill-intimata, naqas l-ilma li kien jiskula ghal gol bir tieghu, il-Qorti taghmel referenza ghal Art 475 tal-Kodici Civili li jiddisponi:

> ***"Kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu u ma jista jaghmel xejn la fil-fond servjenti lanqas fil-fond dominant biex izid il-piz tal-fond servjenti."***

L-intimata targumenta illi bix-xogholijiet mwettqa hija ma taqqlitx il-piz fuq il-fond tar-rikorrent izda naqsitu billi l-ilma tal-bitha m'ghandiex jiskula ghand ir-rikorrent. Dan huwa argument fieragh ghaliex ir-rikorrent kellhu mhux biss t-toqol tas-servitu biex jilqa l-iskular tal-ilma, izda l-godiment ta' dak l-ilma li kellhu jingabar fil-bir tieghu.

Il-Perit Tekniku halla din il-materja f'idejn il-Perit Legali u huwa f'dan is-sens illi l-Qorti ma tikkondividiex mal-argument tal-Perit Legali raggunta f'paragrafu 11, u 12 tar-relazzjoni tieghu, izda taqbel mal-konkluzzjonijiet finali tieghu.

Ghal dak li jirrispekkja l-ilma tax-xita mill-fond tal-intimati li qed imur direttament fid-dranagg fil-fond sottopost tar-rikorrent, il-Perit Tekniku ikkonstata li kien hemm zewg *outlets* protetti bil-*grating* tal-*plastic* – wahda fit-terrazin ta' quddiem fl-ewwel sular u l-ohra fil-livell tal-bejt immedjatament sovrastanti – liema *outlets* jidderigu l-ilma tax-xita li jakkumula, kemm fuq it-terrazin u anke fuq il-bejt - **lejn il-katusi tad-dranagg li jitterminaw fil-fond tar-rikorrent**.

Dan huwa in vjolazzjoni tal-Kap 10. tal-Ligijiet ta' Malta il-ghaliex skond l-**Art 104 (2) tal-Kap 10:** "*s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-dranaġġ pubbliku."* Fil-kaz in ezami, si tratta ta ilma tax-xita li jakkumula fit-terrazini u mhux ***"ilma mahmug"*** jew ***"sewage"*** fejn, f'tali cirkostanza, il-ligi stess tobbliga lis-sidien fil-parti t'isfel jippermettu lis-sidien ta' fuq jghaddu *"katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-dranaġġ pubbliku."* Ghaldaqsant, fil-kaz odjern, mhux talli, fi kliem l-Espert Tekniku: m'hemm xejn fil-ligi li possibilment jaghti komfort lill-konvenuta" fid-decizjoni taghha li tikkomunika l-ilma tax-xita li jingabar fuq it-terrazini tal-fond taghha mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti, izda din is-sitwazzjoni gabet stat ta' illegalita taht il-ligi sanitarji mhux biss ghal dak li jirrigwarda l-fond tal-intimata izda implikat ukoll is-sistema shiha tad-dranagg u ghalhekk l-istess rikorrenti b'tali illegalita.

Ghal rigward ta' ticpis jew carcir tal-qatran mal-hitan tar-rikorrenti, il-Perit Tekniku sostna li l-hitan ma kellhom ebda sinjali ta' qatran peress li skond dak li ntqal fit-tieni access tat-2 ta' Settembru 2014, dawn kienu tnaddfu. Ghaldaqstant, m'huwiex kontestat li l-konvenuti kienu taw xi qatran fuq il-bejt taghhom u dan il-qatran "mexa" ghal fuq ll-hitan tar-rikorrent wara li ghamlet ix-xita. *Ciostante,* ir-rikorrent Joseph Mallia xehed li meta marret il-konvenuta biex tirrimedja s-sitwazzjoni billi tbajjad il- hajt, huwa qalilhom li dan ma setax isir*: "Jien bdejt nilmenta meta kienu taw xi qatran fil-bejt originali, ghamlet ix-xita u nizel il-qatran mal-hitan tieghi. Kienet giet il-konvenuta ma' ndividwu u qaltli li riedu jbajjdu l-hajt.* ***Jien ghidtilhom le*** *ghaliex dan ma setax isir. Ridt li jerga' jigi kif kien originali."* Il-Perit Tekniku sostna li x-xogholijiet rimedjali setghu facilment isiru billi il-hajt jitnaddaf u "jitbajjad" mill-gdid, bhalma *del resto* jidher li wara kollox sar eventwalment mir-rikorrent stess.

Ghal rigward tat-talba ghal likwidazzjoni ta' danni, l-Espert Tekniku kkonkluda illi si tratta ta' zewg aspetti:

i. Danni fis-saqaf (xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent. Dwar dan il-konvenuta stess ikkonfermat li ma kellha ebda opposizzjoni sabiex tirrangaha u gie effetivament kostatat waqt l-access.

ii. Qatran mal-hitan tar-rikorrent. Mill-fatti rrizulta illi ma kien hemm ebda sinjali ta' qatran (dan irrizulta waqt l-Access) u ghalhekk ma jinsabx pruvat li kien hemm qatran li kkawza xi forma ta' dannu anki jekk kien dannu rimedjabbli bi semplici tibjida biss.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u;

Tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara illi bil-ftuh ta' aperturi u twieqi godda fil-hajt divizorju gew vjolati u menomati d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

Tilqa t-tieni talba billi tiddikjara in oltre illi bl-izvilupp illi sar fil-fond tal-intimata gew imposti u aggravati diversi servitujiet ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti konsistenti fil-ftuh ta' tlett titwieqi godda fil-hajt divisorju u fil-bdil tal-kors tal-ilma tax-xita mill-bejt u terrazini tal-intimata li qabel kien jiskula fil-bir tar-rikorrenti u li in segwitu tal-izvilupp gew konnessi mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti;

Tilqa t-tielet talba u tikkundanna lil-intimata tirrentegra l-proprjeta tar-rikorrenti billi jitnehha kull piz zejjed impost fuq l-istess proprjeta inkluz li jinghalqu t-tlett twieqi li nfethu fil-hajt divisorju u billi terggha tigi re-integrata il-korsa tal-ilma tax-xita ghall-katusa tal-ilma tax-xita tar-rikorrenti biex tispicca fil-bir tal-istess rikorrenti u dana kollu taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghall-dan liema xoghol ghandu jsir fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza;

Tilqa r-raba talba tar-rikorrenti, u tawtorizza lill-istess rikorrenti f'kaz li dan iz-zmien jghaddi inultilment li jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha

necessarji sabiex jirrientegraw il-proprieta taghhom, kif fuq intqal, taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba ghas-spejjez tal-intimata;

Tilqa il-hames talba limitatament billi tawtorizza lill-intimata tezegwixxi x-xoghol ta' rimpjazz ta' wahda mix-xorokk fis-saqaf fil-garaxx tar-rikorrenti taht l-istess supervizzjoni tal-Perit Alan Saliba fiz-zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jezegwixxu dan ix-xoghol ghas-spejjez tal-istess intimata.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lill-Perit Alan Saliba.

Bl-ispejjes kontra l-intimata.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-Erbgha 8 ta' Marzu, 2017

Rikors Numru: 720/2010 JPG
Kawza Numru: 11

Joseph Mallia (ID 370635M) u martu
Margaret Mallia (ID 156309L) u
b'digriet tad-19 ta' Jannar, 2017
l-atti ta' Margaret Mallia gew trasfuzi
f'isem Joseph Mallia, Elizabeth
Catherine Mallia, Nathan Julian Mallia,
Ignatius Mallia u Rebecca Gouder.

VS

Deborah Schembri

Il-Qorti :

Rat ir-rikors gurament ta' Joseph Mallia (ID 370635M) et datat 19 ta' Lulju, 2010, li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tad-djar umru 135 u Numru 137, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-gnien tal-Fond 135 u l-bitha tal-fond numru 137 u l-arja taghhom huma adjacenti u kontigwi;

2. Illi l-intimata hija s-sid tal-fond Numru 136, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, liema fond hija in parti sovrapposta ghal-istess dar numru 137, proprjeta' tar-rikorrenti, izda l-fond ta' l-intimata ma tgawdi minn l-ebda drittijiet jew servitujiet fuq il-bitha nterna msemija;

3. U billi l-intimata zviluppat il-proprjeta taghha billi wara li telghet il-hajt divizorju fethu diversi aperturi u twieqi fl-istess hajt, liema aperturi u twieqi jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

4. U billi inoltre l-istess zvilupp biddel il-kors ta' l-ilma tax-xita u dana peress li ghalkemm fil-passat l-ilma li kienet taqa' fuq il-bejt ta' l-intimata kienet tibqa' nisla ghal gol-proprjeta tar-rikorrenti u l-bjar taghhom, issa l-ilma giet derottata ghal gos-sistema tad-dranagg; u inoltre t-tkabbir tas-sistema tad-dranagg fil-kond ta' l-intimata aggravat is-servitu mposta fuq ir-rikorrenti billi kibret il-piz ta' dranagg li jaghti ghal fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti;

5. U billi inoltre l-intimata naqset li ttella' l-opra morta minn fuq il-bjut taghha adjacenti mal-proprjeta tar-rikorrenti u anke ghamlet xi hsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti konsistenti fost ohrajn fil-ksur ta' xi xorok tal-garage, u anke gie maghluq xi ventilatur li r-rikorrenti kellu;

6. Illi dana kollu kirrizulta wkoll mir-rapport tal-perit Renato Laferla, hawn esebit u anness bhala dokument 'A';

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna, m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi bil-ftuh ta' aperturi u twieqi godda fil-hjat divizorju gew vjolati u menomati d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara inoltre u fil kwalsiasi kaz illi bl-izvilupp li sar fil-fond ta' l-intiamta gew imposti u/jew diversi aggravati diversi servitujiet ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Tikkundanna l-intimata tirrintegra l-proprjeta tar-rikorrenti billi jitnehha kull piz zejjed li gie impost fuq l-istess proprjeta' inkluz ukoll billi jinghalqu l-aperturi u twieqi li nfethu u dana kollu taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-qorti u fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

4. Tawtorizza r-rikorrenti, fil-kaz ta' l-inadempjenza tal-intimati, biex huma stess jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni sabiex jintegraw il-proprjeta' taghhom u dana taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti u ghas-spejjez tal-intimata;

5. Tillikwida d-danni kkagunati lill-rikkorenti bl-ghajnuna, jekk ikun mehiteg minn periti nominati, u tordna l-hlas tal-istess ammonti.

Bl-ispejjez, il-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tal-24 t'Awissu, 2010 li bih appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-2 ta' Novembru, 2010;

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Deborah Schembri (ID 25770M) (Vide fol 20) datata 24 ta' Frar, 2011 li taqra hekk:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi mhuwiex minnu li l-eccepjenti ikkostitwiet jew aggravat xi servitujiet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Illi l-eccepjenti ghamlet u qeghda taghmel uzu legittimu mid-drittijiet taghha, u x-xoghlijiet li ghamlet kienu kollha mehtiega, saru skont is-sengha u l-arti, skond il-ligi u bil-permessi kollha mehtiega;

4. Illi ghal kuntrarju t-talbiet rikorrenti huma vessatorju u ma jservuhom ebda utilita' kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Lulju, 2010 fejn gie mahtur l-Assistent Gudizzjarju Dr Michael Camilleri sabiex jigbor il-provi u l-kontro-ezamijiet tal-partijiet. (Vide Fol 10);

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Mejju, 2011 li permezz tieghu gie appuntat bhala Perit Tekniku l-Perit Robert Musumeci bl-assistenza ta' Perit Legali Dr Patricia Mifsud a spejjez provizorjament rikorrenti. (Vide Fol 26);

Rat ir-rikors ta' Dr Patricia Mifsud datat 30 t'April, 2012 ghall-ezenzjoni mill-inkarigu moghtija u d-digriet tat-3 ta' Mejju, 2012 li permezz tieghu giet sostitwita b'Dr Simon Micallef Stafrace (Vide Fol 28);

Rat il-verbal taghha tas-seduta tal-5 ta' Novembru, 2012 li permezz tieghu gie revokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju Dr Michael Camilleri. (Vide Fol 37);

Rat illi r-relazzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci pprezentata fit-3 ta' Dicembru, 2014. (Vide Fol 53) u mahluf fit-22 ta' Mejju, 2015. (Vide Fol 73);

Rat il-verbal tal-4 ta' Novembru, 2015 (Vide Fol 162) fejn il-partijiet iddikjaraw li ma jehtigielhomx li jghamlu nota ta' osservazzjonijiet. (Fol 167);

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni finali mid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' Jannar, 2017 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti Mallia huma l-proprjetarji tad-djar Numru 135 u Numru 137, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-gnien tal-fond numru 135 u l-bitha tal-fond numru 137 u l-arja taghhom huma adjacenti u kontigwi. Min-naha l-ohra, il-konvenuta Deborah Schembri hija s-sid tal-fond Numru 136, Triq il-Kulleg l-Antik, Sliema, liema fond huwa **in parti sovrappost ghal-istess dar numru 137**, propjeta' tar-rikorrent. Il-Perit Legali annetta *block plan* skalata u numru ta' ritratti li ttiehdu waqt l-imsemmija accessi u li qed jigu markati bhala **DoK RM1** u **DoK RM2**[1] flimkien ma dan ir-rapport;

Fir-relazzjoni taghhom il-Perit Legali u l-Perit Tekniku sostnew illi l-kwistjonijiet bejn il-kontendenti kienu s-segwenti:

1. L-aperturi (tlieta fit-tieni sular) fil-hajt divorzju li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti, liema twieqi jharsu fuq il-bitha sottostanti tar-rikorrent;

2. Is-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, fejn inqasmet wahda mix-xorok;

[1] Vide fol 81

3. L-ilma tax-xita li jingabar fuq it-terazzini u li allegatament kien fil-perjodu antecedenti jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-terazzini fil-fond tal-konvenuta;

4. L-ilma tax-xita li jingabar f'zewg terrazini li fuq in-naha ta' quddiem tal-fond tal-konvenuti u li issa qed imur direttament fid-dranagg fil-fond sottopost tar-rikorrent;

5. Il-qatran li ngarr bl-ilma tax-xita mit-terrazin tal-konvenut ghal fuq il-hitan tar-rikorrent li jhares lejn il-gnien ta' l-istess rikorrent.

Mill-provi prodotti fir-rigward tal-aperturi (tlieta fit-tieni sular) fil-hajt divizorju, Joseph Mallia xhed: *"Meta kienu qed jaghmlu t-twieqi ghal fuqi,* ***il-Perit Laferla, ghan-nom tieghi, kellem lill-haddiema ghax dawn kienu gejjin kbar*** *u kienu cekknuhom imma xorta bqajt* ***nghid li l-progett ma kienx skond il-ligijiet kif qed jissugerili l-avukat tieghi.*** *Mistoqsi jekk wara li biddlu l-qies tat-twieqi hallejthomx ikomplu, jien qatt ma waqqafthom izda ridt li kollox ikun skont il-ligi.*[2]*"* Il-konvenuta Deborah Schembri sostniet illi: *"Dwar it-twieqi nghid li ahna ghamilnihom skond il-permess u Mallia qalilna biex dawn jinghalqu bizzejjed biex ma nittawlux go fih jew inkella inhalli kollox kif inhu u naghtih somma ta' flus ekwivalenti ghal LM 27,000 (seba w ghoxrin elf liri Maltin).* ***Mallia oggezzjona ghal tlett itwieqi. Kellimt lill-perit u ghalaqthom skond il-ligi u skond il-perit gew rewwieha u allura skond il-ligi.***[3]' Fuq l-istess kwistjoni, Deborah Schembri ziedet tghid: "*Dwar t-twieqi nghid li wara li kienu lesti u kien kellimna Mallia u qaghad jistenna li nlestihom ghax kien kuljum ihares lejna, wara li rcevejna l-ittra* ***ghalaqnihom ghall-qies li hemm illum skond parir li tana l-perit David Pace. Nghid li issa dawn m'ghadhomx twieqi izda rewwiehat.";***[4]

[2] Xhieda moghtija nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2013, a fol 111 sa 113

[3] Xhieda moghtija nhar il-hamsa w' ghoxrin (25) ta' Ottubru 2013 a fol 117 sa 119

[4] Xhieda moghtija nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu 2014, a fol 124 sa 126

B'refenza ghas-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, Joseph Mallia xehed: *"Jien m'ghamiltx mill-ewwel il-proceduri biex inzomm il-konvenuta, ghaliex kont qed nistenna l-konvenuta tirranga l-hsarat u jasal xi mument li l-irregolaritajiet, u cioe' li jirrigwardjaw ir-rainwater u tal-bini li hargu zejjed, jigu regolati. Il-hsarat u cioe'* ***ix-xorok miksur****, il-hmieg u l-pjanti fil-bitha u l-irregolaritajiet fil-bini,* ***ma gewx irrangati.***[5]*"* F'dan ir-rigward, il-konvenuta Deborah Schembri sostniet: "*Semmielna wkoll xorka wahda li kienet inkisret. Il-perit kien qall li ma hemm xejn imkisser.* ***Dejjem jekk kienet imkissra, jien ma kontx se nsib oggezzjoni nirranga."***[6]***;***

B'referenza ghall-ilma tax-xita li jingabar mit-terrazini u li kien jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-terrazini sovrastanti fil-fond tal-konvenuta Joseph Mallia xehed: *"Jien ghandi problema ghaliex il-bicca li tmiss mal- (fond)135* ***m' ghadhiex taqleb l-ilma fuqi u bhala bini dik hi illegali. Jekk tkun legali m' ghandiex problema hlief li l-ilma rridu jaqa' ghandi."*** Manuel Cassar (disinjatur tad-dar tal-konvenuta) xehed is-segwenti: "*Qed nuri dokument li qed nimmarka bhala* ***MC21031401****. Nispjega li l-ilma kien jingabar fit-terrazin li huwa delinjat bl-ahmar. It-terrazin ghandu "area" ta' circa 11.34 metri kwadri.* ***L-ilma kien imur ghand ir-rikorrent.*** *L-ilma li jingabar fil-parti rimanenti tal-bejt kien imur ghand il-konvenuta. Din il-pjanta turi s-sitwazzjoni kif kienet qabel ma tellajna sular iehor.* ***Illum qed niffrankawlu l-ilma li jmur ghand ir-rikorrent u kieku ghad hemm l-ilma u r-rikorrent jigi biex jibni, ma kienx jista' jaghlaqli t-toqba. Issa ahna iddecidejna li l-ilma jigi dirett kollu ghand il-konvenuta u dana finalment minn katusa li kienet gja ezistenti u li tidher fir-ritratt markat C fid-dokument imsemmi.****"* Imaggini aktar spiegattivi huma dawk a fol 144, *photos* 3 u 4.

Fir-rigward tal-ilment dwar il-qatran mal-hitan tar-rikorrento, huwa palezi li l-konvenuti kienu taw xi qatran fuq il-bejt taghhom u dan il- qatran "mexa" ghal fuq il-hitan tar-rikorrent wara li ghamlet ix-xita. Joseph Mallia xehed li meta marret il- konvenuta biex tirrimedja s-sitwazzjoni billi tbajjad il-hajt, huwa

[5] Xhieda moghtija nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2013, a fol 111 sa 113

[6] Xhieda moghtija nhar il-hamsa w' ghoxrin (25) ta' Ottubru 2013, a fol 117 sa 119

qalilhom li dan ma setax isir*: "Jien bdejt nilmenta meta kienu taw xi qatran fil-bejt originali, ghamlet ix-xita u nizel il-qatran mal-hitan tieghi. Kienet giet il-konvenuta ma' ndividwu u qaltli li riedu jbajjdu l-hajt.* ***Jien ghidtilhom le*** *ghaliex dan ma setax isir. Ridt li jerga' jigi kif kien originali."*

Ikkonsidrat:

Art 425 tal-Kodici Civili jipprovdi:

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

Il-Qorti taghraf illi l-interpretazzjoni ta' "hajt divizorju" u "hajt ta' barra" hija ormai pacifika fil-gurisprudenza taghna, - fis-sens li l-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, **u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra** (vide "Gatt vs Mintoff" deciza mil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru, 1999).

Din il-materja giet diskussa mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs 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. L-istess materja giet diskussa mill-istess Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs 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 ghall-fuq parapett tar-rikorrent, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Fis-sentenza fl-ismijiet "Gatt vs Mintoff", il-Qrati taghna rretenew li artikolu 425 tal-Kodici Civili 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".

Il-Qorti di piu taghmel referenza ghal l-eccezzjonijiet tal-intimata Nru tnejn u tlieta fejn jirribattu t-talbiet attrici kuantu ghat-twieqi lamentati billi ssostni li dawn huma biss rewwieha u ad ogni caso koperti bil-permess tal-Mepa. Ghalhekk din il-Qorti taghmel referenza piena ghall-insenjament moghti mill-Mhallef Dr. Tonio Mallia fil-kawza bl-ismijiet Maria Concetta Zammit et vs Peter Paul Ripard et, deciza fit-30 ta' Ottubru 2003 fejn gie ritenut:

"Issa, hu veru wkoll li, skond 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 it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregjudizzju 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 vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero', jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zvillupata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga' giet minnu zvillupata 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 lill-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 vs Borg" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-

Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995)."

Applikat dawn il-principji ghall-kas in ezami ghalhekk, il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Perit Legali u Perit Tekniku fejn jirrigwarda t-twieqi meritu tar-rikors promotorju u ssib illi l-eccezzjonijiet sollevati lill-intimata f'dan ir-rigward insostenibbli. Dan qieghed jinghad il ghaliex mir-ritratti ezebiti tat-twieqi lamentati jidher car illi dawn huwa twieqi regolari u certament mhumiex rewwieha jew ventilator, albeit twieqi mqeghda ftit aktar gholi mis-soltu, li pero' jammettu l-ftuh taghhom facilment – kif del resto jammettu l-introspezzjoni minnhom. – Hawn il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti 04,05,06,07 li jinsabu a fol 81.

Ghal rigward tal-fatt illi t-twieqi meritu tar-rikors promotorju huma koperti bi permess tal-MEPA li gew debitament ezebiti in atti u jinsabu a fol 132 sa 138, irid jinghad li huwa minnu li l-Awtoritajiet Sanitarji u l-MEPA accettaw pjanti li jistghu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi, dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-Awtoritajiet tal-MEPA jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-Awtoritajiet Kompetenti johorgu "**saving third party rights**", u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

Ghal dak li jirrigwarda is-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, huwa inkontestat li **wiehed mix-xorok** li jikkostitwixxi s-saqaf tal-garaxx tal-fond ta' Joseph Mallia huwa **miksur**. Diversi drabi, xorok jinqasam kawza ta' impatt jew piz zejjed (ossija, koncentrat) mill-ambjenti sovrastanti. F'dan il-kaz, il-kamra ta' fuq is-saqaf tax-xorok tappartjeni lill-konvenuta u **wisq probabbli** dan il-ksur huwa rizultat ta' xi impatt fil-fond tal- konvenuta *stante* li l-ambjenti sovraposti jappartjenu lilha. *In oltre,* kienet il-konvenuta stess li tenniet li: ***"Dejjem jekk kienet imkissra*** **(ix-xorka),** ***jien ma kontx se nsib oggezzjoni nirranga";***

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ilma tax-xita li jingabar mit-terrazini u li kien jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-

terrazini sovrastanti fil-fond tal-konvenuta, hu fatt inkontestat, anzi ammess minn Manuel Cassar (disinjatur tad-dar tal-konvenuta), u kif intwera f'Dokument **MC21031401**, li l-ilma kien jingabar fit-terrazin (delinjat bl-ahmar u b'*area* ta' circa 11.34 metri kwadri), kien imur ghand l-attur. Cassar sostna li l-intimati ***"iddecidew li l-ilma jigi dirett kollu ghand il-konvenuta u dana finalment minn katusa li kienet gja esistenti u li tidher fir-ritratt markat C fid-dokument imsemmi."*** Ghalhekk ir-rikorrent huwa korrett meta jghid li l-ilma tax-xita li antecedentement kien provenjenti mit-terrazini tal-konvenuta, **naqas**.

Ghal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent li, kawza tax-xogholijiet imwettqa mill-intimata, naqas l-ilma li kien jiskula ghal gol bir tieghu, il-Qorti taghmel referenza ghal Art 475 tal-Kodici Civili li jiddisponi:

> ***"Kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu u ma jista jaghmel xejn la fil-fond servjenti lanqas fil-fond dominant biex izid il-piz tal-fond servjenti."***

L-intimata targumenta illi bix-xogholijiet mwettqa hija ma taqqlitx il-piz fuq il-fond tar-rikorrent izda naqsitu billi l-ilma tal-bitha m'ghandiex jiskula ghand ir-rikorrent. Dan huwa argument fieragh ghaliex ir-rikorrent kellhu mhux biss t-toqol tas-servitu biex jilqa l-iskular tal-ilma, izda l-godiment ta' dak l-ilma li kellhu jingabar fil-bir tieghu.

Il-Perit Tekniku halla din il-materja f'idejn il-Perit Legali u huwa f'dan is-sens illi l-Qorti ma tikkondividiex mal-argument tal-Perit Legali raggunta f'paragrafu 11, u 12 tar-relazzjoni tieghu, izda taqbel mal-konkluzzjonijiet finali tieghu.

Ghal dak li jirrispekkja l-ilma tax-xita mill-fond tal-intimati li qed imur direttament fid-dranagg fil-fond sottopost tar-rikorrent, il-Perit Tekniku ikkonstata li kien hemm zewg *outlets* protetti bil-*grating* tal-*plastic* – wahda fit-terrazin ta' quddiem fl-ewwel sular u l-ohra fil-livell tal-bejt immedjatament sovrastanti – liema *outlets* jidderigu l-ilma tax-xita li jakkumula, kemm fuq it-terrazin u anke fuq il-bejt - **lejn il-katusi tad-dranagg li jitterminaw fil-fond tar-rikorrent**.

Dan huwa in vjolazzjoni tal-Kap 10. tal-Ligijiet ta' Malta il-ghaliex skond l-**Art 104 (2) tal-Kap 10:** "*s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-dranaġġ pubbliku."* Fil-kaz in ezami, si tratta ta ilma tax-xita li jakkumula fit-terrazini u mhux ***"ilma mahmug"*** jew ***"sewage"*** fejn, f'tali cirkostanza, il-ligi stess tobbliga lis-sidien fil-parti t'isfel jippermettu lis-sidien ta' fuq jghaddu *"katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-dranaġġ pubbliku."* Ghaldaqsant, fil-kaz odjern, mhux talli, fi kliem l-Espert Tekniku: m'hemm xejn fil-ligi li possibilment jaghti komfort lill-konvenuta" fid-decizjoni taghha li tikkomunika l-ilma tax-xita li jingabar fuq it-terrazini tal-fond taghha mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti, izda din is-sitwazzjoni gabet stat ta' illegalita taht il-ligi sanitarji mhux biss ghal dak li jirrigwarda l-fond tal-intimata izda implikat ukoll is-sistema shiha tad-dranagg u ghalhekk l-istess rikorrenti b'tali illegalita.

Ghal rigward ta' ticpis jew carcir tal-qatran mal-hitan tar-rikorrenti, il-Perit Tekniku sostna li l-hitan ma kellhom ebda sinjali ta' qatran peress li skond dak li ntqal fit-tieni access tat-2 ta' Settembru 2014, dawn kienu tnaddfu. Ghaldaqstant, m'huwiex kontestat li l-konvenuti kienu taw xi qatran fuq il-bejt taghhom u dan il-qatran "mexa" ghal fuq ll-hitan tar-rikorrent wara li ghamlet ix-xita. *Ciostante,* ir-rikorrent Joseph Mallia xehed li meta marret il-konvenuta biex tirrimedja s-sitwazzjoni billi tbajjad il- hajt, huwa qalilhom li dan ma setax isir*: "Jien bdejt nilmenta meta kienu taw xi qatran fil-bejt originali, ghamlet ix-xita u nizel il-qatran mal-hitan tieghi. Kienet giet il-konvenuta ma' ndividwu u qaltli li riedu jbajjdu l-hajt.* ***Jien ghidtilhom le*** *ghaliex dan ma setax isir. Ridt li jerga' jigi kif kien originali."* Il-Perit Tekniku sostna li x-xogholijiet rimedjali setghu facilment isiru billi il-hajt jitnaddaf u "jitbajjad" mill-gdid, bhalma *del resto* jidher li wara kollox sar eventwalment mir-rikorrent stess.

Ghal rigward tat-talba ghal likwidazzjoni ta' danni, l-Espert Tekniku kkonkluda illi si tratta ta' zewg aspetti:

i. Danni fis-saqaf (xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent. Dwar dan il-konvenuta stess ikkonfermat li ma kellha ebda opposizzjoni sabiex tirrangaha u gie effetivament kostatat waqt l-access.

ii. Qatran mal-hitan tar-rikorrent. Mill-fatti rrizulta illi ma kien hemm ebda sinjali ta' qatran (dan irrizulta waqt l-Access) u ghalhekk ma jinsabx pruvat li kien hemm qatran li kkawza xi forma ta' dannu anki jekk kien dannu rimedjabbli bi semplici tibjida biss.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u;

Tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara illi bil-ftuh ta' aperturi u twieqi godda fil-hajt divizorju gew vjolati u menomati d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

Tilqa t-tieni talba billi tiddikjara in oltre illi bl-izvilupp illi sar fil-fond tal-intimata gew imposti u aggravati diversi servitujiet ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti konsistenti fil-ftuh ta' tlett titwieqi godda fil-hajt divisorju u fil-bdil tal-kors tal-ilma tax-xita mill-bejt u terrazini tal-intimata li qabel kien jiskula fil-bir tar-rikorrenti u li in segwitu tal-izvilupp gew konnessi mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti;

Tilqa t-tielet talba u tikkundanna lil-intimata tirrentegra l-proprjeta tar-rikorrenti billi jitnehha kull piz zejjed impost fuq l-istess proprjeta inkluz li jinghalqu t-tlett twieqi li nfethu fil-hajt divisorju u billi terggha tigi re-integrata il-korsa tal-ilma tax-xita ghall-katusa tal-ilma tax-xita tar-rikorrenti biex tispicca fil-bir tal-istess rikorrenti u dana kollu taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghall-dan liema xoghol ghandu jsir fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza;

Tilqa r-raba talba tar-rikorrenti, u tawtorizza lill-istess rikorrenti f'kaz li dan iz-zmien jghaddi inultilment li jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha

necessarji sabiex jirrientegraw il-proprieta taghhom, kif fuq intqal, taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba ghas-spejjez tal-intimata;

Tilqa il-hames talba limitatament billi tawtorizza lill-intimata tezegwixxi x-xoghol ta' rimpjazz ta' wahda mix-xorokk fis-saqaf fil-garaxx tar-rikorrenti taht l-istess supervizzjoni tal-Perit Alan Saliba fiz-zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jezegwixxu dan ix-xoghol ghas-spejjez tal-istess intimata.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lill-Perit Alan Saliba.

Bl-ispejjes kontra l-intimata.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-Erbgha 8 ta' Marzu, 2017

Rikors Numru: 720/2010 JPG

Kawza Numru: 11

Joseph Mallia (ID 370635M) u martu
Margaret Mallia (ID 156309L) u
b'digriet tad-19 ta' Jannar, 2017
l-atti ta' Margaret Mallia gew trasfuzi
f'isem Joseph Mallia, Elizabeth
Catherine Mallia, Nathan Julian Mallia,
Ignatius Mallia u Rebecca Gouder.

VS

Deborah Schembri

Il-Qorti :

Rat ir-rikors gurament ta' Joseph Mallia (ID 370635M) et datat 19 ta' Lulju, 2010, li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tad-djar umru 135 u Numru 137, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-gnien tal-Fond 135 u l-bitha tal-fond numru 137 u l-arja taghhom huma adjacenti u kontigwi;

2. Illi l-intimata hija s-sid tal-fond Numru 136, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, liema fond hija in parti sovrapposta ghal-istess dar numru 137, proprjeta' tar-rikorrenti, izda l-fond ta' l-intimata ma tgawdi minn l-ebda drittijiet jew servitujiet fuq il-bitha nterna msemija;

3. U billi l-intimata zviluppat il-proprjeta taghha billi wara li telghet il-hajt divizorju fethu diversi aperturi u twieqi fl-istess hajt, liema aperturi u twieqi jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

4. U billi inoltre l-istess zvilupp biddel il-kors ta' l-ilma tax-xita u dana peress li ghalkemm fil-passat l-ilma li kienet taqa' fuq il-bejt ta' l-intimata kienet tibqa' nisla ghal gol-proprjeta tar-rikorrenti u l-bjar taghhom, issa l-ilma giet derottata ghal gos-sistema tad-dranagg; u inoltre t-tkabbir tas-sistema tad-dranagg fil-kond ta' l-intimata aggravat is-servitu mposta fuq ir-rikorrenti billi kibret il-piz ta' dranagg li jaghti ghal fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti;

5. U billi inoltre l-intimata naqset li ttella' l-opra morta minn fuq il-bjut taghha adjacenti mal-proprjeta tar-rikorrenti u anke ghamlet xi hsarat fil-proprjeta' tar-rikorrenti konsistenti fost ohrajn fil-ksur ta' xi xorok tal-garage, u anke gie maghluq xi ventilatur li r-rikorrenti kellu;

6. Illi dana kollu kirrizulta wkoll mir-rapport tal-perit Renato Laferla, hawn esebit u anness bhala dokument 'A';

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna, m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi bil-ftuh ta' aperturi u twieqi godda fil-hjat divizorju gew vjolati u menomati d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara inoltre u fil kwalsiasi kaz illi bl-izvilupp li sar fil-fond ta' l-intiamta gew imposti u/jew diversi aggravati diversi servitujiet ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Tikkundanna l-intimata tirrintegra l-proprjeta tar-rikorrenti billi jitnehha kull piz zejjed li gie impost fuq l-istess proprjeta' inkluz ukoll billi jinghalqu l-aperturi u twieqi li nfethu u dana kollu taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-qorti u fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

4. Tawtorizza r-rikorrenti, fil-kaz ta' l-inadempjenza tal-intimati, biex huma stess jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u opportuni sabiex jintegraw il-proprjeta' taghhom u dana taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti u ghas-spejjez tal-intimata;

5. Tillikwida d-danni kkagunati lill-rikkorenti bl-ghajnuna, jekk ikun mehiteg minn periti nominati, u tordna l-hlas tal-istess ammonti.

Bl-ispejjez, il-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tal-24 t'Awissu, 2010 li bih appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-2 ta' Novembru, 2010;

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Deborah Schembri (ID 25770M) (Vide fol 20) datata 24 ta' Frar, 2011 li taqra hekk:

1. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Illi mhuwiex minnu li l-eccepjenti ikkostitwiet jew aggravat xi servitujiet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti;

3. Illi l-eccepjenti ghamlet u qeghda taghmel uzu legittimu mid-drittijiet taghha, u x-xoghlijiet li ghamlet kienu kollha mehtiega, saru skont is-sengha u l-arti, skond il-ligi u bil-permessi kollha mehtiega;

4. Illi ghal kuntrarju t-talbiet rikorrenti huma vessatorju u ma jservuhom ebda utilita' kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Lulju, 2010 fejn gie mahtur l-Assistent Gudizzjarju Dr Michael Camilleri sabiex jigbor il-provi u l-kontro-ezamijiet tal-partijiet. (Vide Fol 10);

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Mejju, 2011 li permezz tieghu gie appuntat bhala Perit Tekniku l-Perit Robert Musumeci bl-assistenza ta' Perit Legali Dr Patricia Mifsud a spejjez provizorjament rikorrenti. (Vide Fol 26);

Rat ir-rikors ta' Dr Patricia Mifsud datat 30 t'April, 2012 ghall-ezenzjoni mill-inkarigu moghtija u d-digriet tat-3 ta' Mejju, 2012 li permezz tieghu giet sostitwita b'Dr Simon Micallef Stafrace (Vide Fol 28);

Rat il-verbal taghha tas-seduta tal-5 ta' Novembru, 2012 li permezz tieghu gie revokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarju Dr Michael Camilleri. (Vide Fol 37);

Rat illi r-relazzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci pprezentata fit-3 ta' Dicembru, 2014. (Vide Fol 53) u mahluf fit-22 ta' Mejju, 2015. (Vide Fol 73);

Rat il-verbal tal-4 ta' Novembru, 2015 (Vide Fol 162) fejn il-partijiet iddikjaraw li ma jehtigielhomx li jghamlu nota ta' osservazzjonijiet. (Fol 167);

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni finali mid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' Jannar, 2017 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrenti Mallia huma l-proprjetarji tad-djar Numru 135 u Numru 137, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema. Il-gnien tal-fond numru 135 u l-bitha tal-fond numru 137 u l-arja taghhom huma adjacenti u kontigwi. Min-naha l-ohra, il-konvenuta Deborah Schembri hija s-sid tal-fond Numru 136, Triq il-Kulleg l-Antik, Sliema, liema fond huwa **in parti sovrappost ghal-istess dar numru 137**, propjeta' tar-rikorrent. Il-Perit Legali annetta *block plan* skalata u numru ta' ritratti li ttiehdu waqt l-imsemmija accessi u li qed jigu markati bhala **DoK RM1** u **DoK RM2**[1] flimkien ma dan ir-rapport;

Fir-relazzjoni taghhom il-Perit Legali u l-Perit Tekniku sostnew illi l-kwistjonijiet bejn il-kontendenti kienu s-segwenti:

1. L-aperturi (tlieta fit-tieni sular) fil-hajt divorzju li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti, liema twieqi jharsu fuq il-bitha sottostanti tar-rikorrent;

2. Is-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, fejn inqasmet wahda mix-xorok;

[1] Vide fol 81

3. L-ilma tax-xita li jingabar fuq it-terazzini u li allegatament kien fil-perjodu antecedenti jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-terazzini fil-fond tal-konvenuta;

4. L-ilma tax-xita li jingabar f'zewg terrazini li fuq in-naha ta' quddiem tal-fond tal-konvenuti u li issa qed imur direttament fid-dranagg fil-fond sottopost tar-rikorrent;

5. Il-qatran li ngarr bl-ilma tax-xita mit-terrazin tal-konvenut ghal fuq il-hitan tar-rikorrent li jhares lejn il-gnien ta' l-istess rikorrent.

Mill-provi prodotti fir-rigward tal-aperturi (tlieta fit-tieni sular) fil-hajt divizorju, Joseph Mallia xhed: *"Meta kienu qed jaghmlu t-twieqi ghal fuqi,* ***il-Perit Laferla, ghan-nom tieghi, kellem lill-haddiema ghax dawn kienu gejjin kbar*** *u kienu cekknuhom imma xorta bqajt* ***nghid li l-progett ma kienx skond il-ligijiet kif qed jissugerili l-avukat tieghi.*** *Mistoqsi jekk wara li biddlu l-qies tat-twieqi hallejthomx ikomplu, jien qatt ma waqqafthom izda ridt li kollox ikun skont il-ligi.*[2]*"* Il-konvenuta Deborah Schembri sostniet illi: *"Dwar it-twieqi nghid li ahna ghamilnihom skond il-permess u Mallia qalilna biex dawn jinghalqu bizzejjed biex ma nittawlux go fih jew inkella inhalli kollox kif inhu u naghtih somma ta' flus ekwivalenti ghal LM 27,000 (seba w ghoxrin elf liri Maltin).* ***Mallia oggezzjona ghal tlett itwieqi. Kellimt lill-perit u ghalaqthom skond il-ligi u skond il-perit gew rewwieha u allura skond il-ligi.***[3]*'* Fuq l-istess kwistjoni, Deborah Schembri ziedet tghid: "*Dwar t-twieqi nghid li wara li kienu lesti u kien kellimna Mallia u qaghad jistenna li nlestihom ghax kien kuljum ihares lejna, wara li rcevejna l-ittra* ***ghalaqnihom ghall-qies li hemm illum skond parir li tana l-perit David Pace. Nghid li issa dawn m'ghadhomx twieqi izda rewwiehat.";***[4]

[2] Xhieda moghtija nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2013, a fol 111 sa 113

[3] Xhieda moghtija nhar il-hamsa w' ghoxrin (25) ta' Ottubru 2013 a fol 117 sa 119

[4] Xhieda moghtija nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu 2014, a fol 124 sa 126

B'refenza ghas-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, Joseph Mallia xehed: *"Jien m'ghamiltx mill-ewwel il-proceduri biex inzomm il-konvenuta, ghaliex kont qed nistenna l-konvenuta tirranga l-hsarat u jasal xi mument li l-irregolaritajiet, u cioe' li jirrigwardjaw ir-rainwater u tal-bini li hargu zejjed, jigu regolati. Il-hsarat u cioe'* ***ix-xorok miksur****, il-hmieg u l-pjanti fil-bitha u l-irregolaritajiet fil-bini,* ***ma gewx irrangati****.*[5]*"* F'dan ir-rigward, il-konvenuta Deborah Schembri sostniet: "*Semmielna wkoll xorka wahda li kienet inkisret. Il-perit kien qall li ma hemm xejn imkisser.* ***Dejjem jekk kienet imkissra, jien ma kontx se nsib oggezzjoni nirranga."***[6]***;***

B'referenza ghall-ilma tax-xita li jingabar mit-terrazini u li kien jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-terrazini sovrastanti fil-fond tal-konvenuta Joseph Mallia xehed: *"Jien ghandi problema ghaliex il-bicca li tmiss mal- (fond)135* ***m' ghadhiex taqleb l-ilma fuqi u bhala bini dik hi illegali. Jekk tkun legali m' ghandiex problema hlief li l-ilma rridu jaqa' ghandi."*** Manuel Cassar (disinjatur tad-dar tal-konvenuta) xehed is-segwenti: "*Qed nuri dokument li qed nimmarka bhala* ***MC21031401****. Nispjega li l-ilma kien jingabar fit-terrazin li huwa delinjat bl-ahmar. It-terrazin ghandu "area" ta' circa 11.34 metri kwadri.* ***L-ilma kien imur ghand ir-rikorrent.*** *L-ilma li jingabar fil-parti rimanenti tal-bejt kien imur ghand il-konvenuta. Din il-pjanta turi s-sitwazzjoni kif kienet qabel ma tellajna sular iehor.* ***Illum qed niffrankawlu l-ilma li jmur ghand ir-rikorrent u kieku ghad hemm l-ilma u r-rikorrent jigi biex jibni, ma kienx jista' jaghlaqli t-toqba. Issa ahna iddecidejna li l-ilma jigi dirett kollu ghand il-konvenuta u dana finalment minn katusa li kienet gja ezistenti u li tidher fir-ritratt markat C fid-dokument imsemmi****."* Imaggini aktar spiegattivi huma dawk a fol 144, *photos* 3 u 4.

Fir-rigward tal-ilment dwar il-qatran mal-hitan tar-rikorrento, huwa palezi li l-konvenuti kienu taw xi qatran fuq il-bejt taghhom u dan il- qatran "mexa" ghal fuq il-hitan tar-rikorrent wara li ghamlet ix-xita. Joseph Mallia xehed li meta marret il- konvenuta biex tirrimedja s-sitwazzjoni billi tbajjad il-hajt, huwa

[5] Xhieda moghtija nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2013, a fol 111 sa 113

[6] Xhieda moghtija nhar il-hamsa w' ghoxrin (25) ta' Ottubru 2013, a fol 117 sa 119

qalilhom li dan ma setax isir*: "Jien bdejt nilmenta meta kienu taw xi qatran fil-bejt originali, ghamlet ix-xita u nizel il-qatran mal-hitan tieghi. Kienet giet il-konvenuta ma' ndividwu u qaltli li riedu jbajjdu l-hajt.* ***Jien ghidtilhom le*** *ghaliex dan ma setax isir. Ridt li jerga' jigi kif kien originali."*

Ikkonsidrat:

Art 425 tal-Kodici Civili jipprovdi:

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

Il-Qorti taghraf illi l-interpretazzjoni ta' "hajt divizorju" u "hajt ta' barra" hija ormai pacifika fil-gurisprudenza taghna, - fis-sens li l-"hajt ta' barra" huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, **u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra** (vide "Gatt vs Mintoff" deciza mil-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Dicembru, 1999).

Din il-materja giet diskussa mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs 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. L-istess materja giet diskussa mill-istess Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs 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 ghall-fuq parapett tar-rikorrent, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Fis-sentenza fl-ismijiet "Gatt vs Mintoff", il-Qrati taghna rretenew li artikolu 425 tal-Kodici Civili 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".

Il-Qorti di piu taghmel referenza ghal l-eccezzjonijiet tal-intimata Nru tnejn u tlieta fejn jirribattu t-talbiet attrici kuantu ghat-twieqi lamentati billi ssostni li dawn huma biss rewwieha u ad ogni caso koperti bil-permess tal-Mepa. Ghalhekk din il-Qorti taghmel referenza piena ghall-insenjament moghti mill-Mhallef Dr. Tonio Mallia fil-kawza bl-ismijiet Maria Concetta Zammit et vs Peter Paul Ripard et, deciza fit-30 ta' Ottubru 2003 fejn gie ritenut:

"Issa, hu veru wkoll li, skond 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 it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregjudizzju 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 vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero', jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zvillupata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga' giet minnu zvillupata 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 lill-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 vs Borg" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-

Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995)."

Applikat dawn il-principji ghall-kas in ezami ghalhekk, il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Perit Legali u Perit Tekniku fejn jirrigwarda t-twieqi meritu tar-rikors promotorju u ssib illi l-eccezzjonijiet sollevati lill-intimata f'dan ir-rigward insostenibbli. Dan qieghed jinghad il ghaliex mir-ritratti ezebiti tat-twieqi lamentati jidher car illi dawn huwa twieqi regolari u certament mhumiex rewwieha jew ventilator, albeit twieqi mqeghda ftit aktar gholi mis-soltu, li pero' jammettu l-ftuh taghhom facilment – kif del resto jammettu l-introspezzjoni minnhom. – Hawn il-Qorti taghmel referenza ghar-ritratti 04,05,06,07 li jinsabu a fol 81.

Ghal rigward tal-fatt illi t-twieqi meritu tar-rikors promotorju huma koperti bi permess tal-MEPA li gew debitament ezebiti in atti u jinsabu a fol 132 sa 138, irid jinghad li huwa minnu li l-Awtoritajiet Sanitarji u l-MEPA accettaw pjanti li jistghu juru twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi, dan, pero', ma jfissirx li b'daqshekk l-Awtoritajiet tal-MEPA jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-Awtoritajiet Kompetenti johorgu "**saving third party rights**", u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

Ghal dak li jirrigwarda is-saqaf (tax-xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent, huwa inkontestat li **wiehed mix-xorok** li jikkostitwixxi s-saqaf tal-garaxx tal-fond ta' Joseph Mallia huwa **miksur**. Diversi drabi, xorok jinqasam kawza ta' impatt jew piz zejjed (ossija, koncentrat) mill-ambjenti sovrastanti. F'dan il-kaz, il-kamra ta' fuq is-saqaf tax-xorok tappartjeni lill-konvenuta u **wisq probabbli** dan il-ksur huwa rizultat ta' xi impatt fil-fond tal- konvenuta *stante* li l-ambjenti sovraposti jappartjenu lilha. *In oltre,* kienet il-konvenuta stess li tenniet li: ***"Dejjem jekk kienet imkissra* (ix-xorka)*, jien ma kontx se nsib oggezzjoni nirranga";***

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ilma tax-xita li jingabar mit-terrazini u li kien jittermina fil-bir tar-rikorrent u li issa naqas fil-volum kawza tal-bdil fil-livelli tat-

terrazini sovrastanti fil-fond tal-konvenuta, hu fatt inkontestat, anzi ammess minn Manuel Cassar (disinjatur tad-dar tal-konvenuta), u kif intwera f'Dokument **MC21031401**, li l-ilma kien jingabar fit-terrazin (delinjat bl-ahmar u b'*area* ta' circa 11.34 metri kwadri), kien imur ghand l-attur. Cassar sostna li l-intimati ***"iddecidew li l-ilma jigi dirett kollu ghand il-konvenuta u dana finalment minn katusa li kienet gja esistenti u li tidher fir-ritratt markat C fid-dokument imsemmi."*** Ghalhekk ir-rikorrent huwa korrett meta jghid li l-ilma tax-xita li antecedentement kien provenjenti mit-terrazini tal-konvenuta, **naqas**.

Ghal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent li, kawza tax-xogholijiet imwettqa mill-intimata, naqas l-ilma li kien jiskula ghal gol bir tieghu, il-Qorti taghmel referenza ghal Art 475 tal-Kodici Civili li jiddisponi:

> ***"Kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu u ma jista jaghmel xejn la fil-fond servjenti lanqas fil-fond dominant biex izid il-piz tal-fond servjenti."***

L-intimata targumenta illi bix-xogholijiet mwettqa hija ma taqqlitx il-piz fuq il-fond tar-rikorrent izda naqsitu billi l-ilma tal-bitha m'ghandiex jiskula ghand ir-rikorrent. Dan huwa argument fieragh ghaliex ir-rikorrent kellhu mhux biss t-toqol tas-servitu biex jilqa l-iskular tal-ilma, izda l-godiment ta' dak l-ilma li kellhu jingabar fil-bir tieghu.

Il-Perit Tekniku halla din il-materja f'idejn il-Perit Legali u huwa f'dan is-sens illi l-Qorti ma tikkondividiex mal-argument tal-Perit Legali raggunta f'paragrafu 11, u 12 tar-relazzjoni tieghu, izda taqbel mal-konkluzzjonijiet finali tieghu.

Ghal dak li jirrispekkja l-ilma tax-xita mill-fond tal-intimati li qed imur direttament fid-dranagg fil-fond sottopost tar-rikorrent, il-Perit Tekniku ikkonstata li kien hemm zewg *outlets* protetti bil-*grating* tal-*plastic* – wahda fit-terrazin ta' quddiem fl-ewwel sular u l-ohra fil-livell tal-bejt immedjatament sovrastanti – liema *outlets* jidderigu l-ilma tax-xita li jakkumula, kemm fuq it-terrazin u anke fuq il-bejt - **lejn il-katusi tad-dranagg li jitterminaw fil-fond tar-rikorrent**.

Dan huwa in vjolazzjoni tal-Kap 10. tal-Ligijiet ta' Malta il-ghaliex skond l-**Art 104 (2) tal-Kap 10:** "*s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-dranaġġ pubbliku."* Fil-kaz in ezami, si tratta ta ilma tax-xita li jakkumula fit-terrazini u mhux ***"ilma mahmug"*** jew ***"sewage"*** fejn, f'tali cirkostanza, il-ligi stess tobbliga lis-sidien fil-parti t'isfel jippermettu lis-sidien ta' fuq jghaddu *"katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-dranaġġ pubbliku."* Ghaldaqsant, fil-kaz odjern, mhux talli, fi kliem l-Espert Tekniku: m'hemm xejn fil-ligi li possibilment jaghti komfort lill-konvenuta" fid-decizjoni taghha li tikkomunika l-ilma tax-xita li jingabar fuq it-terrazini tal-fond taghha mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti, izda din is-sitwazzjoni gabet stat ta' illegalita taht il-ligi sanitarji mhux biss ghal dak li jirrigwarda l-fond tal-intimata izda implikat ukoll is-sistema shiha tad-dranagg u ghalhekk l-istess rikorrenti b'tali illegalita.

Ghal rigward ta' ticpis jew carcir tal-qatran mal-hitan tar-rikorrenti, il-Perit Tekniku sostna li l-hitan ma kellhom ebda sinjali ta' qatran peress li skond dak li ntqal fit-tieni access tat-2 ta' Settembru 2014, dawn kienu tnaddfu. Ghaldaqstant, m'huwiex kontestat li l-konvenuti kienu taw xi qatran fuq il-bejt taghhom u dan il-qatran "mexa" ghal fuq ll-hitan tar-rikorrent wara li ghamlet ix-xita. *Ciostante,* ir-rikorrent Joseph Mallia xehed li meta marret il-konvenuta biex tirrimedja s-sitwazzjoni billi tbajjad il- hajt, huwa qalilhom li dan ma setax isir*: "Jien bdejt nilmenta meta kienu taw xi qatran fil-bejt originali, ghamlet ix-xita u nizel il-qatran mal-hitan tieghi. Kienet giet il-konvenuta ma' ndividwu u qaltli li riedu jbajjdu l-hajt. **Jien ghidtilhom le** ghaliex dan ma setax isir. Ridt li jerga' jigi kif kien originali."* Il-Perit Tekniku sostna li x-xogholijiet rimedjali setghu facilment isiru billi il-hajt jitnaddaf u "jitbajjad" mill-gdid, bhalma *del resto* jidher li wara kollox sar eventwalment mir-rikorrent stess.

Ghal rigward tat-talba ghal likwidazzjoni ta' danni, l-Espert Tekniku kkonkluda illi si tratta ta' zewg aspetti:

i. Danni fis-saqaf (xorok) fil-garaxx tal-fond tar-rikorrent. Dwar dan il-konvenuta stess ikkonfermat li ma kellha ebda opposizzjoni sabiex tirrangaha u gie effetivament kostatat waqt l-access.

ii. Qatran mal-hitan tar-rikorrent. Mill-fatti rrizulta illi ma kien hemm ebda sinjali ta' qatran (dan irrizulta waqt l-Access) u ghalhekk ma jinsabx pruvat li kien hemm qatran li kkawza xi forma ta' dannu anki jekk kien dannu rimedjabbli bi semplici tibjida biss.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u;

Tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara illi bil-ftuh ta' aperturi u twieqi godda fil-hajt divizorju gew vjolati u menomati d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrenti;

Tilqa t-tieni talba billi tiddikjara in oltre illi bl-izvilupp illi sar fil-fond tal-intimata gew imposti u aggravati diversi servitujiet ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti konsistenti fil-ftuh ta' tlett titwieqi godda fil-hajt divisorju u fil-bdil tal-kors tal-ilma tax-xita mill-bejt u terrazini tal-intimata li qabel kien jiskula fil-bir tar-rikorrenti u li in segwitu tal-izvilupp gew konnessi mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti;

Tilqa t-tielet talba u tikkundanna lil-intimata tirrentegra l-proprjeta tar-rikorrenti billi jitnehha kull piz zejjed impost fuq l-istess proprjeta inkluz li jinghalqu t-tlett twieqi li nfethu fil-hajt divisorju u billi terggha tigi re-integrata il-korsa tal-ilma tax-xita ghall-katusa tal-ilma tax-xita tar-rikorrenti biex tispicca fil-bir tal-istess rikorrenti u dana kollu taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghall-dan liema xoghol ghandu jsir fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza;

Tilqa r-raba talba tar-rikorrenti, u tawtorizza lill-istess rikorrenti f'kaz li dan iz-zmien jghaddi inultilment li jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet kollha

necessarji sabiex jirrientegraw il-proprieta taghhom, kif fuq intqal, taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba ghas-spejjez tal-intimata;

Tilqa il-hames talba limitatament billi tawtorizza lill-intimata tezegwixxi x-xoghol ta' rimpjazz ta' wahda mix-xorokk fis-saqaf fil-garaxx tar-rikorrenti taht l-istess supervizzjoni tal-Perit Alan Saliba fiz-zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jezegwixxu dan ix-xoghol ghas-spejjez tal-istess intimata.

Tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lill-Perit Alan Saliba.

Bl-ispejjes kontra l-intimata.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur